

*Éves beszámoló
és
független könyvvizsgálói jelentés*

2020. december 31.



FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

Az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. tulajdonosainak!

Az éves beszámolóról készített jelentés

Vélemény

Elvégeztük az **OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.** (1026. Budapest, Riadó utca 1-3); (cégjegyzékszám: 01-10-044185) („a Társaság”) **2020.** évi éves beszámolójának könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a **2020. december 31-i** fordulónapra készített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege [6.510.778] E Ft, az adózott eredmény [4.239.284] E Ft (nyereség) -, és az ugyanezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó eredménykimutatásból, valamint a számviteli politika jelentős elemeinek összefoglalását is tartalmazó kiegészítő mellékletből áll.

Véleményünk szerint a mellékelt éves beszámoló megbízható és valós képet ad az **OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. 2020. december 31-én** fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó jövedelmi helyzetéről a Magyarországon hatályos, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvénnyel (a továbbiakban: „számviteli törvény”) összhangban.

A vélemény alapja

Könyvvizsgálatunkat a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal összhangban és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon hatályos – törvények és egyéb jogszabályok alapján hajtottuk végre. Ezen standardok értelmében fennálló felelősségünk bővebb leírását jelentésünk „A könyvvizsgáló éves beszámoló könyvvizsgálatáért való felelőssége” szakasza tartalmazza.

Függetlenek vagyunk az **OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.-től** a vonatkozó, Magyarországon hatályos jogszabályokban és a Magyar Könyvvizsgálói Kamara „A könyvvizsgálói hivatás magatartási (etikai) szabályairól és a fegyelmi eljárásról szóló szabályzata”-ban, valamint az ezekben nem rendezett kérdések tekintetében a Könyvvizsgálók Nemzetközi Etikai Standardok Testülete által kiadott „Nemzetközi etikai kódex kamarai tag könyvvizsgálóknak (a nemzetközi függetlenségi standardokkal egybefoglalva)” című kézikönyvében (az IESBA Kódex-ben) foglaltak szerint, és megfelelünk az ugyanezen normákban szereplő további etikai előírásoknak is.

Meggyőződésünk, hogy az általunk megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt véleményünkhöz.

Könyvvizsgálati megközelítésünk

A könyvvizsgálatunk megtervezése során meghatároztuk a lényegességi szintet és felmértük az éves beszámoló lényeges hibás állításának kockázatait. Figyelembe vettük különös tekintettel azokat a területeket, amelyek vezetői megítélést igényelnek; például olyan jelentős számviteli becsléseket, amelyek feltételezéseken és bizonytalan jövőbeli eseményeken alapulnak. Mint minden könyvvizsgálatunk esetében, a kontrollok vezetés általi felülírásával kapcsolatos kockázatokkal is foglalkoztunk, ideértve többek között annak az értékelését, hogy azonosítottunk-e olyan, elfoglaltságra utaló bizonyítékokat, amelyek csalásból eredő lényeges hibás állításra utalnak. A Társaság könyvvizsgálatának hatókörét úgy alakítottuk ki, hogy elegendő munkát végezzünk ahhoz, hogy az éves beszámoló egészére vonatkozóan véleményt tudjunk nyilvánítani, figyelembe véve a Társaság felépítését, számviteli folyamatait és kontrolljait és az iparágat, melyben a Társaság működik.

Lényegesség

Könyvvizsgálatunk hatókörét befolyásolta az általunk alkalmazott lényegességi szint. A könyvvizsgálat úgy kerül megtervezésre, hogy kellő bizonyosságot nyújtson arról, hogy az éves beszámoló nem tartalmaz lényeges hibás állítást. A hibás állítások eredhetnek csalásból vagy hibából. A hibás állítások minősülnek lényegesnek, ha ésszerű lehet az a várakozás, hogy ezek önmagukban vagy együttesen befolyásolhatják a felhasználók adott éves beszámoló alapján meghozott gazdasági döntéseit. Szakmai megítélésünk alapján meghatároztunk a lényegességhez kapcsolódó bizonyos nagyságrendi küszöbértékeket, ideértve az éves beszámolóegészére vonatkozó lényegességi szintet, amit az alábbi táblázatban mutatunk be. Ezek és egyéb minőségi tényezők figyelembevételének segítségével határoztuk meg a könyvvizsgálatunk hatókörét, a könyvvizsgálati eljárásaink jellegét, ütemezését és terjedelmét, valamint a hibák önmagukban vagy együttesen az éves beszámoló egészére gyakorolt hatásainak értékelését.

Lényegességi szint A Társaság könyvvizsgálata során alkalmazott lényegesség szint
224.063 E Ft

Meghatározás módja: Adózás előtti eredmény 5%

Az alkalmazott viszonyítási alap kiválasztásának magyarázata

Azért választottuk az adózás előtti eredményt a viszonyítás alapjául, mert megítélésünk szerint, az éves beszámoló felhasználói a Társaság teljesítményét jellemzően ez alapján értékelik és ez egy általánosan elfogadott viszonyítási alap.

A lényegesség nagyságrendjének meghatározásakor 5%-os arányt vettünk figyelembe, amely összhangban van a szektorban működő profitorientált társaságok esetében alkalmazott aránnyal.

Kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdések

- az alapkezelésből származó árbevétel elszámolás

A kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdések azok a kérdések, amelyek szakmai megítélésünk szerint a legjelentősebbek voltak a tárgyidőszaki éves beszámoló általunk végzett könyvvizsgálata során. Ezeket a kérdéseket az éves beszámoló egésze általunk végzett könyvvizsgálatának összefüggésében és az arra vonatkozó véleményünk kialakítása során vizsgáltuk, és ezekről a kérdésekről nem bocsátunk ki külön véleményt.

Alapkezelésből és portfóliókezelésből származó árbevétel elszámolása

Az alapkezelésből származó árbevétel a 2020. évben 9.888.445 E Ft, amely a Társaság teljes árbevételének 99,8%-át teszi ki.

A Társaság az alapkezelésből származó árbevételt a kiegészítő melléklet II.3.1-es pontjában mutatja be, amelyben a Társaság részletezi, hogy a bevételek mely forrásokból származnak, illetve milyen tevékenységek alapján kerültek felszámításra.

Azért fordítottunk kiemelt figyelmet erre a területre, mert a Társaság eredménye nagymértékben az alapkezelésből származó bevételtől függ, amely az elszámolási folyamatokon keresztül kerül meghatározásra.

Megértettük és értékeltük az alap- és portfóliókezelésből származó bevétel elszámolásának folyamatát, valamint a kapcsolódó folyamatokba épített automatizmusokat.

Megvizsgáltuk és megértettük a bevételek időszakról időszakra történő változásának indokait, azokat összevetettük a Társaság egyéb területeinek vizsgálata során szerzett ismereteinkkel, valamint megvizsgáltuk, hogy a változások összhangban vannak-e az üzletmenettel és a piaci folyamatokkal.

Mintavételes eljárással ellenőriztük, hogy a kiválasztott árbevétel tételek elszámolása összhangban van-e az elszámolás alapjául szolgáló dokumentumokkal és üzleti tranzakciókkal.

Áttekintettük a kiegészítő melléklet II.3.1-es pontját

Egyéb információk: Az üzleti jelentés

Az egyéb információk az **OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. 2020.** évi üzleti jelentéséből állnak. A vezetés felelős az üzleti jelentésnek a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban történő elkészítéséért. A független könyvvizsgálói jelentésünk „Vélemény” szakaszában az éves beszámolóra adott véleményünk nem vonatkozik az üzleti jelentésre.

Az éves beszámoló általunk végzett könyvvizsgálatával kapcsolatban a mi felelősségünk az üzleti jelentés átolvasása és ennek során annak mérlegelése, hogy az üzleti jelentés lényegesen el-
lentmond-e az éves beszámolónak vagy a könyvvizsgálat során szerzett ismereteinknek, vagy egyébként úgy tűnik-e, hogy az lényeges hibás állítást tartalmaz.

Ha az elvégzett munkánk alapján arra a következtetésre jutunk, hogy az egyéb információk lényeges hibás állítást tartalmaznak, kötelességünk erről és a hibás állítás jellegéről jelentést tenni.

A számviteli törvény alapján a mi felelősségünk továbbá annak megítélése, hogy az üzleti jelentés a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban van-e, és erről, valamint az üzleti jelentés és az éves beszámoló összhangjáról vélemény nyilvánítása.

Véleményünk szerint az **OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. 2020.** évi üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van az **OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. 2020.** évi éves beszámolójával és a számviteli törvény vonatkozó előírásával. Mivel egyéb más jogszabály a Társaság számára nem ír elő további követelményeket az üzleti jelentésre, ezért e tekintetben nem mondunk véleményt.

Az üzleti jelentésben más jellegű lényeges ellentmondás vagy lényeges hibás állítás sem jutott a tudomásunkra, így e tekintetben nincs jelentenivalónk.

A vezetés és az irányítással megbízott személyek felelőssége az éves beszámolóért

A vezetés felelős az éves beszámolónak a számviteli törvénnyel összhangban történő és a valós bemutatás követelményének megfelelő elkészítéséért, valamint az olyan belső kontrollért, amelyet a vezetés szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítástól mentes éves beszámoló elkészítése.

Az éves beszámoló elkészítése során a vezetés felelős azért, hogy felmérje a Társaságnak a vállalkozás folytatására való képességét és az adott helyzetnek megfelelően közzétegye a vállalkozás folytatásával kapcsolatos információkat, valamint a vezetés felel a vállalkozás folytatásának elvén alapuló éves beszámoló összeállításáért. A vezetésnek a vállalkozás folytatásának elvéből kell kiindulnia, ha ennek az elvnek az érvényesülését eltérő rendelkezés nem akadályozza, illetve a vállalkozási tevékenység folytatásának ellentmondó tényező, körülmény nem áll fenn.

Az irányítással megbízott személyek felelősek a Társaság pénzügyi beszámolási folyamatának felügyeletéért.

A könyvvizsgáló éves beszámoló könyvvizsgálataért való felelőssége

A könyvvizsgálat során célunk kellő bizonyosságot szerezni arról, hogy az éves beszámoló egésze nem tartalmaz akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítást, valamint az, hogy ennek alapján a véleményünket tartalmazó független könyvvizsgálói jelentést bocsássunk ki. A kellő bizonyosság magas fokú bizonyosság, de nem garancia arra, hogy a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal összhangban elvégzett könyvvizsgálat mindig feltárja az egyébként létező lényeges hibás állítást. A hibás állítások eredhetnek csalásból vagy hibából, és lényegesnek minősülnek, ha ésszerű lehet az a várakozás, hogy ezek önmagukban vagy együttesen befolyásolhatják a felhasználók adott éves beszámoló alapján meghozott gazdasági döntéseit.

A Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardok szerinti könyvvizsgálat egésze során szakmai megítélést alkalmazunk és szakmai szkepticizmust tartunk fenn. Továbbá:

- Azonosítjuk és felmérjük az éves beszámoló akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak kockázatait, kialakítjuk és végrehajtjuk az ezen kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálati eljárásokat, valamint elegendő és megfelelő könyvvizsgálati bizonyítékot szerzünk a véleményünk megalapozásához. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tárásának kockázata nagyobb, mint a hibából eredőé, mivel a csalás magában foglalhat összejátszást, hamisítást, szándékos kihagyásokat, téves nyilatkozatokat, vagy a belső kontroll felülírását.
- Megismerjük a könyvvizsgálat szempontjából releváns belső kontrollt annak érdekében, hogy olyan könyvvizsgálati eljárásokat tervezzünk meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a Társaság belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt nyilvánítsunk.
- Értékeljük a vezetés által alkalmazott számviteli politika megfelelőségét és a vezetés által készített számviteli becslések és kapcsolódó közzétételek észszerűségét.
- Következtetést vontunk le arról, hogy helyénvaló-e a vezetés részéről a vállalkozás folytatásának elvén alapuló éves beszámoló összeállítása, valamint a megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték alapján arról, hogy fennáll-e lényeges bizonytalanság olyan eseményekkel vagy feltételekkel kapcsolatban, amelyek jelentős kétséget vethetnek fel a Társaság vállalkozás folytatására való képességét illetően.
- Amennyiben azt a következtetést vonjuk le, hogy lényeges bizonytalanság áll fenn, független könyvvizsgálói jelentésünkben fel kell hívunk a figyelmet az éves beszámolóban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősíteniük kell véleményünket. Következtetéseink a független könyvvizsgálói jelentésünk dátumáig megszerzett könyvvizsgálati bizonyítékon alapulnak. Jövőbeli események vagy feltételek azonban okozhatják azt, hogy a Társaság nem tudja a vállalkozást folytatni.
- Értékeljük az éves beszámoló átfogó bemutatását, felépítését és tartalmát, beleértve a kiegészítő mellékletben tett közzétételeket, valamint értékeljük azt is, hogy az éves beszámolóban teljesül-e az alapul szolgáló ügyletek és események valós bemutatása.

Az irányítással megbízott személyek tudomására hozzuk - egyéb kérdések mellett - a könyvvizsgálat tervezett hatókörét és ütemezését, a könyvvizsgálat jelentős megállapításait, beleértve a Társaság által alkalmazott belső kontrollnak a könyvvizsgálatunk során általunk azonosított jelentős hiányosságait is, ha voltak ilyenek.

Nyilatkozunk az irányítással megbízott személyeknek arról, hogy megfelelünk a függetlenségre vonatkozó releváns etikai követelményeknek, és kommunikáljuk feléjük mindazon kapcsolatokat és egyéb kérdéseket, amelyekről észszerűen feltételezhető, hogy befolyásolják a függetlenségünket, valamint adott esetben a kapcsolódó óvintézkedéseket.

Az irányítással megbízott személyek felé kommunikált kérdések közül meghatározzuk azokat a kérdéseket, amelyek a tárgyidőszaki éves beszámolókönyvvizsgálata során a legjelentősebb kérdések, és ennél fogva a kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdések voltak. Könyvvizsgálói jelentésünkben ismertetjük ezeket a kérdéseket, kivéve, ha jogszabály vagy szabályozás kizárja az adott kérdés nyilvános közzétételét, vagy ha –rendkívül ritka körülmények között – azt állapítjuk meg, hogy egy adott kérdést a könyvvizsgálói jelentésben nem lehet kommunikálnunk, mert észszerű várakozások alapján annak hátrányos következményei súlyosabbak lennének, mint a kommunikáció közérdekű hasznai.

Jelentés egyéb jogi és szabályozói követelményekről

A Társaság első alkalommal 2017. március 28-án választott minket könyvvizsgálójává a 2017-es üzleti évre, majd évente ismételtén jóváhagyásra került, 4 év folyamatos megbízást eredményezett.

A jelen független könyvvizsgálói jelentést eredményező megbízásért felelős partner Dr. Hegedűs Mihály.

Budapest, 2021. március 24

Dr. Hegedűs Mihály
Digitálisan aláírta:
Dr. Hegedűs Mihály
Dátum: 2021.03.24
16:02:30 +01'00'

Dr. Hegedűs Mihály

a H K ADÓCONTROLL Könyvelő és Könyvvizsgáló Kft. képviselőjében
illetve, mint bejegyzett könyvvizsgáló

H K ADÓCONTROLL Könyvelő és Könyvvizsgáló Kft.

6055 Felsőlajos, Hársfa utca 10.

kamarai nyilvántartási szám: 002125

bejegyzett könyvvizsgáló kamarai tagsági szám: 006219

OTP INGATLAN BEFEKTETÉSI ALAPKEZELŐ ZRT.

Éves beszámoló

2020. december 31.

11909862-6630-114-01

Statisztikai számjel

**OTP Ingatlan Befektetési
Alapkezelő Zrt.**

01-10-044185

Cégjegyzék száma

2020.12.31.

MÉRLEG ESZKÖZÖK (aktívák)

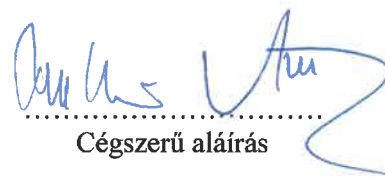
adatok ezer Ft-ban

Sor- szám	Megnevezés	2019.12.31.	2020.12.31.
01.	A. Befektetett eszközök (02+10+18)	85 595	90 460
02.	I. IMMATERIÁLIS JAVAK (03-09)	9 607	23 430
03.	Alapítás-átszervezés aktivált értéke	-	-
04.	Kísérleti fejlesztés aktivált értéke	-	-
05.	Vagyoni értékű jogok	9 607	23 430
06.	Szellemi termékek	-	-
07.	Üzleti vagy cégérték	-	-
08.	Immateriális javakra adott előlegek	-	-
09.	Immateriális javak értékhelyesbítése	-	-
10.	II. TÁRGYI ESZKÖZÖK (11-17)	25 988	17 030
11.	Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	-	-
12.	Műszaki berendezések, gépek, járművek	-	-
13.	Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	25 988	17 030
14.	Tenyészállatok	-	-
15.	Beruházások, felújítások	-	-
16.	Beruházásokra adott előlegek	-	-
17.	Tárgyi eszközök értékhelyesbítése	-	-
18.	III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK (19-28)	50 000	50 000
19.	Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	50 000	50 000
20.	Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban	-	-
21.	Tartós jelentős tulajdoni részesedés	-	-
22.	Tartósan adott kölcsön jelentős tulajdoni részesedési viszonyban álló vállalkozásban	-	-
23.	Egyéb tartós részesedés	-	-
24.	Tartósan adott kölcsönök egyéb részesedési viszonyban álló vállalkozásban	-	-
25.	Egyéb tartósan adott kölcsönök	-	-
26.	Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	-	-
27.	Befektetett pénzügyi eszközök értékhelyesbítése	-	-
28.	Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete	-	-

adatok ezer Ft-ban

Sor- szám	Megnevezés	2019.12.31.	2020.12.31.
29.	B. Forgóeszközök (30+37+46+53)	6 218 945	6 417 177
30.	I. KÉSZLETEK (31-36)	-	-
31.	Anyagok	-	-
32.	Befejezetlen termelés és félkész termékek	-	-
33.	Növendék-, hízó- és egyéb állatok	-	-
34.	Késztermékek	-	-
35.	Áruk	-	-
36.	Készletekre adott előlegek	-	-
37.	II. KÖVETELÉSEK (38-45)	1 358 466	1 516 168
38.	Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	1 075 116	1 079 045
39.	Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	283 258	5
40.	Követelések jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	-	-
41.	Követelések egyéb rész.visz.-ban lévő vállalkozással szemben	-	-
42.	Váltókövetelések	-	-
43.	Egyéb követelések	92	437 118
44.	Követelések értékelési különbözete	-	-
45.	Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete	-	-
46.	III. ÉRTÉKPAPÍROK (47-52)	490 442	490 442
47.	Részesedés kapcsolt vállalkozásban	-	-
48.	Jelentős tulajdoni részesedés	-	-
49.	Egyéb részesedés	490 442	490 442
50.	Saját részvények, saját üzletrészek	-	-
51.	Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	-	-
52.	Értékpapírok értékelési különbözete	-	-
53.	IV. PÉNZESZKÖZÖK (54-55)	4 370 037	4 410 567
54.	Pénztár, csekkek	-	-
55.	Bankbetétek	4 370 037	4 410 567
56.	C. Aktív időbeli elhatárolások (57-59)	1 361	3 141
57.	Bevételek aktív időbeli elhatárolása	-	1 389
58.	Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	1 361	1 752
59.	Halasztott ráfordítások	-	-
60.	ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK) ÖSSZESEN (01+29+56)	6 305 901	6 510 778

Budapest, 2021. február 28.


Cégszerű aláírás

OTP Ingatlan
Befektetési Alapkezelő Zrt.
1026 Budapest, Riadó u. 1-3.
Adószám: 11909862-4-41

11909862-6630-114-01

Statisztikai számjel

**OTP Ingatlan Befektetési
Alapkezelő Zrt.**

01-10-044185

Cégjegyzék száma

2020.12.31.

MÉRLEG FORRÁSOK (passzívák)

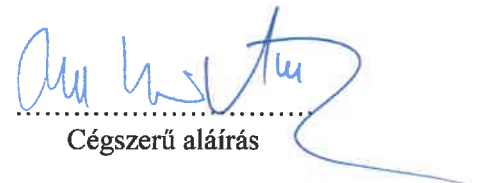
adatok ezer Ft-ban

Sor- szám	Megnevezés	2019.12.31.	2020.12.31.
61.	D. Saját tőke (62+64+65+66+67+68+71)	5 569 200	5 808 484
62.	I. JEGYZETT TŐKE	100 000	100 000
63.	Ebből visszavásárolt tulajdoni részesedés névértéken	-	-
64.	II. JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE	-	-
65.	III. TŐKETARTALÉK	-	-
66.	IV. EREDMÉNYTARTALÉK	1 981 587	1 469 200
67.	V. LEKÖTÖTT TARTALÉK	-	-
68.	VI. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK (69+70)	-	-
69.	Értékhelyesbítés értékelési tartaléka	-	-
70.	Valós értékelés értékelési tartaléka	-	-
71.	VII. ADÓZOTT EREDMÉNY	3 487 613	4 239 284
72.	E. Céltartalékok (73-75)	-	-
73.	Céltartalék a várható kötelezettségekre	-	-
74.	Céltartalék a jövőbeni költségekre	-	-
75.	Egyéb céltartalék	-	-
76.	F. Kötelezettségek (77+82+92)	594 706	183 469
77.	I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK (78-81)	-	-
78.	Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	-	-
79.	Hátrasorolt kötelezettség jelentős tulajdoni viszonyban lévő vállalkozással szemben	-	-
80.	Hátrasorolt kötelezettség egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	-	-
81.	Hátrasorolt kötelezettségek egyéb gazdálkodóval szemben	-	-
82.	II. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (83-91)	-	-
83.	Hosszú lejáratra kapott kölcsönök	-	-
84.	Átváltoztatható kötvények	-	-
85.	Tartozások kötvénykibocsátásból	-	-
86.	Beruházási és fejlesztési hitelek	-	-
87.	Egyéb hosszú lejáratú hitelek	-	-
88.	Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	-	-
89.	Tartós kötelezettség jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	-	-
90.	Tartós kötelezettség egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	-	-
91.	Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	-	-

adatok ezer Ft-ban

Sor-szám	Megnevezés	2019.12.31.	2020.12.31.
92.	III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (93-104)	594 706	183 469
93.	Rövid lejáratú kölcsönök	-	-
94.	- ebből: az átváltoztatható és átváltozó kötvények	-	-
95.	Rövid lejáratú hitelek	-	-
96.	Vevőktől kapott előlegek	-	-
97.	Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	37 622	32 583
98.	Váltótartozások	-	-
99.	Rövid lejáratú kötelezettség kapcsolt vállalkozással szemben	398 482	12 703
100.	Rövid lejáratú kötelezettségek jelentős tulajdoni viszonyban lévő vállalkozásokkal szemben	-	-
101.	Rövid lejáratú kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozásokkal szemben	-	-
102.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	158 602	138 183
103.	Kötelezettségek értékelési különbözete	-	-
104.	Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete	-	-
105.	G. Passzív időbeli elhatárolások (106-108)	141 995	518 825
106.	Bevételek passzív időbeli elhatárolása	-	-
107.	Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	141 995	518 825
108.	Halasztott bevételek	-	-
109.	FORRÁSOK (PASSZÍVÁK)ÖSSZESEN (61+72+76+105)	6 305 901	6 510 778

Budapest, 2021. február 28.


Cégszerű aláírás

OTP Ingatlan
Befektetési Alapkezelő Zrt.
1026 Budapest, Riadó u. 1-3.
Adószám: 11909862-4-41

11909862-6630-114-01

Statisztikai számjel

01-10-044185

Cégjegyzék száma

**OTP Ingatlan Befektetési
Alapkezelő Zrt.**

2020.12.31.

EREDMÉNYKIMUTATÁS

(összköltség eljárással)

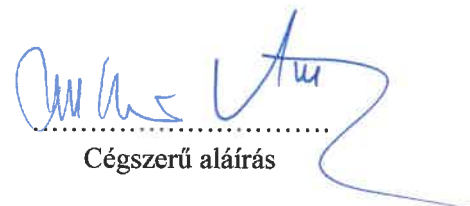
adatok ezer Ft-ban

Sor- szám	Megnevezés	2019.12.31- ével zárult év	2020.12.31- ével zárult év
01.	01. Belföldi értékesítés nettó árbevétele	9 947 230	9 906 239
02.	02. Export értékesítés nettó árbevétele	-	-
03.	I. Értékesítés nettó árbevétele (01+02)	9 947 230	9 906 239
04.	03. Saját termelésű készletek állományváltozása	-	-
05.	04. Saját előállítású eszközök aktivált értéke	-	-
06.	II. Aktivált saját teljesítmény értéke (03+04)	-	-
07.	III. Egyéb bevételek	1 419	1 596
08.	Ebből: visszaírt értékvesztés	-	-
09.	05. Anyagköltség	16 067	17 335
10.	06. Igénybe vett szolgáltatások értéke	310 099	297 307
11.	07. Egyéb szolgáltatások értéke	10 761	6 885
12.	08. Eladott áruk beszerzési értéke	-	-
13.	09. Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	4 913 518	3 957 145
14.	IV. Anyagjellegű ráfordítások (05+06+07+08+09)	5 250 445	4 278 672
15.	10. Bérköltség	562 419	597 384
16.	11. Személyi jellegű egyéb kifizetések	96 338	88 772
17.	12. Bérjárulékok	125 027	118 895
18.	V. Személyi jellegű ráfordítások (10+11+12)	783 784	805 051
19.	VI. Értékcsökkenési leírás	16 461	18 807
20.	VII. Egyéb ráfordítások	172 555	318 759
21.	Ebből: értékvesztés	-	-
22.	A. Üzemi (üzleti)tevékenység eredménye (I+II+III-IV-V-VI-VII)	3 725 404	4 486 546

adatok ezer Ft-ban

Sor-szám	Megnevezés	2019.12.31- ével zárult év	2020.12.31- ével zárult év
23.	13. Kapott (járó) osztalék és részesedés	-	-
24.	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	-	-
25.	14. Részesedésekből származó bevételek, árfolyamnyereségek	-	-
26.	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	-	-
27.	15. Befektetett pénzügyi eszközökből (ép-okból, kölcsönökből) származó bevételek, árfolyamnyereségek	-	-
28.	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	-	-
29.	16. Egyéb kapott (járó)kamatok és kamatjellegű bevételek	3	4
30.	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	3	4
31.	17. Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	674	4 118
32.	Ebből: értékelési különbözet	-	-
33.	VIII. Pénzügyi műveletek bevételei (13+14+15+16+17)	677	4 122
34.	18. Részesedésekből származó ráfordítások, árfolyamveszteségek	-	-
35.	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak fizetett	-	-
36.	19. Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapírokból, kölcsönökből) származó ráfordítások, árfolyamveszteségek	-	-
37.	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak fizetett	-	-
38.	20. Fizetendő (fizetett)kamatok és kamatjellegű ráfordítások	-	-
39.	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak fizetett	-	-
40.	21. Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése	-	-
41.	22. Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	5 965	9 402
42.	Ebből: értékelési különbözet	-	-
43.	IX. Pénzügyi műveletek ráfordításai (18+19+20+21+22)	5 965	9 402
44.	B. Pénzügyi műveletek eredménye (VIII-IX)	-5 288	-5 280
45.	C. Adózás előtti eredmény (+A+B)	3 720 116	4 481 266
46.	X. Adófizetési kötelezettség	232 503	241 982
47.	D. Adózott eredmény (C-X)	3 487 613	4 239 284

Budapest, 2021. február 28.


Cégszerű aláírás

OTP Ingatlan
Befektetési Alapkezelő Zrt.
1026 Budapest, Riadó u. 1-3.
Adószám: 11909862-4-41

OTP INGATLAN BEFEKTETÉSI ALAPKEZELŐ ZRT.

*Kiegészítő melléklet
a 2020. évi éves beszámolóhoz*

TARTALOMJEGYZÉK

I.	ÁLTALÁNOS RÉSZ	14
I.1.	A Társaság bemutatása	14
I.1.1.	Általános adatok	14
I.1.2.	A tulajdonosi struktúra	15
I.1.3.	Tevékenységi kör	15
I.1.4.	Jelentős események	15
I.2.	A számviteli politika főbb elemei	16
I.2.1.	A beszámoló összeállítása	16
I.2.2.	Alkalmazott értékelési szabályok	17
I.2.2.1.	Készletvezetés.....	17
I.2.2.2.	Értékvesztés és terven felüli értékcsökkenési leírás elszámolási szabályai ...	18
I.2.2.3.	Értékcsökkenés elszámolási szabályok.....	19
I.2.2.4.	Az időbeli elhatárolás szabályai.....	20
I.2.2.5.	Céltartalékkal kapcsolatos elszámolási szabályok.....	20
I.2.2.6.	Devizás tételek értékelése, alkalmazott árfolyam.....	20
I.2.2.7.	Értékhelyesbítés és értékelési tartalék.....	20
I.2.2.8.	Valós értékelés.....	21
I.2.3.	Kivételes előfordulású bevételek, költségek és ráfordítások	21
I.2.4.	Ellenőrzés, önellenőrzés	21
I.2.5.	Előző üzleti évtől eltérő eljárások hatása	21
II.	SPECIÁLIS RÉSZ	22
II.1.	A VAGYONI ÉS PÉNZÜGYI HELYZET ALAKULÁSA	22
II.1.1.	Az eszközök és források összetételének alakulása	22
II.2.	A MÉRLEGHEZ KAPCSOLÓDÓ KIEGÉSZÍTÉSEK	24
II.2.1.	Befektetett eszközök	24
II.2.1.1.	A tárgyi eszközök és immateriális javak alakulása.....	24
II.2.1.2.	Befektetett pénzügyi eszközök.....	26
II.2.2.	Forgóeszközök	27
II.2.2.1.	Készletek.....	27
II.2.2.2.	Követelések.....	27
II.2.2.3.	Értékpapírok.....	28
II.2.2.4.	Pénzeszközök.....	28
II.2.3.	Aktív időbeli elhatárolások	29
II.2.4.	Saját tőke	29

I. ÁLTALÁNOS RÉSZ

Az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.(továbbiakban: Társaság) a beszámolóját a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény (továbbiakban: Számviteli törvény) alapján állította össze.

I.1. A Társaság bemutatása

A Társaságot az OTP Bank Nyrt. alapította, a Társaság alapító okiratát 1999. október 30-én írták alá és 01-10-044185 cégjegyzékszámom került bejegyezésre a Cégbíróságnál.

I.1.1. Általános adatok

Hosszú elnevezés:	OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.
Működési forma:	Zártkörűen Működő Részvénytársaság
Székhely:	1026 Budapest, Riadó utca 1-3.
Adószám:	11909862-4-41
Statisztikai számjel:	11909862-6630-114-01
Internetes honlap:	www.otpingatalanalap.hu

Jegyzett tőke:	100 000 000 Ft
Részvények névértéke	1 000 Ft
Részvények darabszáma	100 000 db

Az éves beszámoló aláírására a Társaság vezérigazgatója, Dr. Tóth Nándor (2040 Budaörs, Szalonka utca 6.) és háttérműveleti igazgatója, Anda Árpád József (1044 Budapest, Anód utca 32.) együttes képviseleti joggal jogosult.

A Társaság beszámolóját az OTP Bank Nyrt-vel kötött szolgáltatási szerződésben foglaltak szerint az OTP Bank Nyrt. készíti.

A könyvviteli szolgáltatás körébe tartozó feladatok irányításáért, vezetéséért felelős személy: Tuboly Zoltán, az OTP Bank Nyrt. Számviteli és Pénzügyi Igazgatóság ügyvezető igazgatója. PM regisztrációs száma: 177289.

A hatályos törvényi rendelkezések szerint a Társaság könyvvizsgálatra kötelezett.

A választott könyvvizsgáló adatai:

Könyvvizsgáló cég neve:	H K ADÓCONTROLL Könyvelő és Könyvvizsgáló Kft.
Címe:	6055 Felsőlajos, Hársfa utca 10.
Bejegyzés helye:	Fővárosi Bíróság, mint Cégbíróság
Bejegyzés száma:	03-09-109816
A személyében felelős könyvvizsgáló:	Dr. Hegedűs Mihály
Regisztrációs szám:	006219
Címe:	6050 Lajosmizse, Batthyány út 9.

I.1.2. A tulajdonosi struktúra

A Társaság tulajdonosa az OTP Bank Nyrt..

Ezt a társaságot Anyavállalatként említjük a továbbiakban. Az Anyavállalat további leányvállalatai, melyekkel a tárgyidőszakban üzleti kapcsolatban állt a Társaság, egyéb kapcsolt félként kerülnek említésre.

I.1.3. Tevékenységi kör

A Társaság főtevékenysége: alapkezelés.

Tevékenységi köre:

- kockázatkezelés
- befektetéskezeléshez kapcsolódó adminisztratív feladatok részbeni ellátása
- a kezelt alapok eszközeihez tartozó tevékenységek
- értékesítést végző személyek oktatása

A Társaság nem rendelkezik külföldi telephellyel.

A Társaság közvetlen tulajdonában álló részesedésekről a II.2.1.2 pontban található részletes információ.

I.1.4. Jelentős események

A Társaságnál a 2019. és 2020. években nem történt jelentős esemény.

I.2. A számviteli politika főbb elemei

A Társaság a számviteli politikáját és számlarendjét a Társaság működési, szervezeti sajátosságainak figyelembevételével a Számviteli törvényben meghatározott követelmények szerint alakította ki.

A Társaság számviteli rendje és beszámolója a Számviteli törvényen alapul.

A Számviteli törvény értelmében a Társaság számviteli elszámolásaiban a vállalkozás folytatásának elvéből kiindulva érvényre juttatja a teljesség, a valódiság, a világosság, az összemérés, a következetesség, a folytonosság, az óvatosság, az egyedi értékelés, a bruttó elszámolás, a tartalom elsődlegessége a formával szemben, a lényegesség, az időbeli elhatárolás és a költség-haszon összevetésének elvét.

A Társaság **kettős könyvvitelt** vezet.

A Társaság könyvvezetése az OTP Bank Nyrt.-nél történik. A háttérfolyamatokat a Társaság és az OTP Bank Nyrt. között létrejött szolgáltatási szerződés szabályozza.

I.2.1. A beszámoló összeállítása

A beszámoló fordulónapja: 2020. december 31.

A mérlegkészítés időpontja: 2021. január 15.

A Társaság Éves beszámolót készít a Számviteli törvényben meghatározott szerkezetben és előírt részletezésben magyar nyelven, ezer forintban.

A Társaság a Számviteli törvény előírásai szerint konszolidált beszámoló készítésére kötelezett, de mentesíti az OTP Bank Nyrt., mint anyavállalat konszolidációs kötelezettsége. Az OTP Csoport (OTP Bank Nyrt. és leányvállalatai) konszolidált beszámolóját a www.otpbank.hu internetes honlapon is közzéteszi.

A Társaság a Számviteli törvény előírásaitól nem tért el. Sem a mérleg, sem pedig az eredménykimutatás vonatkozásában nem él a sorok összevonásának, illetve új sorok felvételének lehetőségével.

A mérleg nem tartalmaz olyan tételeket, amelyek több mérleg sorhoz is hozzárendelhetőek lennének, illetve nem változott meg az eszközök besorolása.

A beszámoló összeállításakor az összehasonlíthatóság követelménye biztosított, nem kerül sor az értékelési elvek megváltoztatására a tartósan megváltozott körülmények miatt.

Lényegesnek minősül a beszámoló szempontjából minden olyan információ, amelynek elhagyása vagy téves bemutatása befolyásolja a felhasználók döntéseit.

A Társaság eredményét összköltség eljárással készült eredménykimutatással mutatja be. Az egyes eszközöket, kötelezettségeket, valamint saját tőkét bemutató mérleget a Társaság a Számviteli törvény előírásainak megfelelő „A” változatban készíti el. A Társaság tevékenységére tekintettel más jogszabályok nem írnak elő további közzétételi kötelezettséget.

A Társaság a beszámolóit az Igazságügyi Minisztérium Céginformációs és az Elektronikus Cégeljárásban Közreműködő Szolgálat útján teszi közzé.

I.2.2. Alkalmazott értékelési szabályok

A Társaság a Számviteli törvénnyel összhangban az előírt határidőre elkészítette az alábbi szabályzatokat:

- Számviteli politika
- Eszközök és források leltárkészítési és leltározási szabályzata
- Pénzkezelési szabályzat
- Szolgáltatás elkülönítési szabályzat
- Szigorú számadású bizonylatok, nyomtatványok kezeléséről, nyilvántartásuk és elszámoltatásuk rendjéről és azok ellenőrzéséről szóló szabályzat

A Társaság a vállalkozási tevékenységét közvetlenül és közvetett módon szolgáló eszközeit bekerülési (beszerzési, illetve előállítási) értéken értékeli, csökkentve az elszámolt értékcsökkenéssel és értékvesztéssel, növelve az értékhelyesbítéssel.

Az eszközök bekerülési értéke azon ráfordítások együttes összege, amelyek az eszköz megszerzése, létesítése, üzembe helyezése érdekében – az üzembe helyezésig, a raktárba történő beszállításig – merültek fel, az eszközhöz egyedileg hozzákapcsolhatók az eszköz beszerzési költségét jelentik, tehát beletartoznak az eszköz beszerzési árába.

I.2.2.1. Készletvezetés

A Társaság év közben az üzemviteli tevékenységhez kapcsolódó készletekkel kapcsolatban sem mennyiségi, sem értékbeli nyilvántartást nem vezet. A készletek között nyilvántartandó anyagokat (irodaszer, nyomtatvány, tisztítószer) nem veszi raktárra, hanem azt a beszerzéskor közvetlenül anyagköltségként számolja el. A készletre adott előlegek bekerülési értéke az átutalt (megfizetett, kiegyenlített) - a levonható előzetesen felszámított általános forgalmi adót nem tartalmazó - összeg.

I.2.2.2. Értékvesztés és terven felüli értékcsökkenési leírás elszámolási szabályai

A Társaság a mérlegtételek értékelése során figyelembe vesz minden olyan értékcsökkenést, értékvesztést, amely a mérleg fordulónapján meglévő eszközöket érinti, és amely a mérlegkészítés időpontjáig ismertté vált.

Egy adott eszköz könyv szerinti értéke és a piaci értéke közötti különbség akkor minősül tartósnak, ha az múltbeli tények vagy jövőbeni várakozások alapján legalább egy évig fennáll. A különbség tartósnak minősül – fennállásának időtartamától függetlenül – akkor is, ha az az értékeléskor a rendelkezésre álló információk alapján véglegesnek tekinthető.

Értékvesztést számol el a Társaság az értékpapírok, részesedések, követelések, készletek könyv szerinti értéke és piaci értéke közötti – veszteségjellegű – különbség összegében, ha ez a különbség tartósnak mutatkozik.

Káresemény, selejtezés, leltárhiány esetén a Társaság terven felüli értékcsökkenést számol el az immateriális jószágok, illetve tárgyi eszközök vonatkozásában.

A terven felüli értékcsökkenés/értékvesztés összege a mérlegben eszközcsökkentő tételként kerül elszámolásra.

Tulajdoni részesedések értékvesztése

A Társaság a tulajdoni részesedést jelentő befektetései esetén – függetlenül attól, hogy az forgóeszközök, illetve befektetett pénzügyi eszközök között szerepel – értékvesztést számol el a befektetés könyv szerinti értéke és piaci értéke közötti veszteségjellegű különbség összegében, ha ez a különbség tartósnak mutatkozik. A gazdasági társaságban lévő tulajdoni részesedést jelentő befektetés könyv szerinti értékét a gazdasági társaság saját tőkéjéből a befektetés névértékével arányos összegre kell csökkenteni.

Követelések értékvesztése

A Társaság az üzleti év mérlegfordulónapján fennálló és a mérlegkészítés időpontjáig pénzügyileg nem rendezett követelések esetében a vevő/adós minősítése alapján értékvesztést számol el, ha a követelés könyv szerinti értéke és a várhatóan megtérülő összeg közötti – veszteségjellegű – különbség tartósnak mutatkozik.

A követelések után az értékvesztések elszámolása évente – minden év végén – történik.

A Társaság vevőnként/adósonként egyedi minősítést alkalmaz.

A határidőn túli követeléseket az értékvesztés maximális mértékének meghatározása mellett a Társaság az alábbi csoportokba sorolja:

90-180 nap	25%
181-360 nap	50%
360 napon túli	100%

Ha egy adóssal kapcsolatban több, különböző késedelmes kategóriákba sorolt követelés is szerepel a könyvekben, akkor valamennyi határidőn túli követelésre a legmagasabb sáv szerint meghatározott mértékű értékvesztést kell elszámolni.

A behajthatatlan követeléseket, melyekről bizonyítható, hogy pénzügyileg nem fognak realizálódni, hitelezési veszteségként le kell írni.

Ha a követelés csak veszteséggel (aránytalan költségráfordítással) érvényesíthető, a Társaság nem kezdeményez bírósági eljárást.

Adósonként együttesen kisösszegűnek minősíti a Társaság azokat a követeléseket, amelyek nem haladják meg a végrehajtás várható költségeinek háromszorosát.

I.2.2.3. Értékcsökkenés elszámolási szabályok

Terv szerinti értékcsökkenés, amortizáció elszámolásának módja

Az immateriális javaknak és a tárgyi eszközöknek a hasznos élettartam végén várható, maradványértékkel csökkentett bekerülési (beszerzési, illetve előállítási) értéke azokra az évekre kerül felosztásra, amelyekben ezeket az eszközöket előreláthatóan használni fogják (az értékcsökkenés elszámolása). A Társaságnál a terv szerinti értékcsökkenés elszámolása havonta történik.

Az immateriális javak és tárgyi eszközök maradványértékének meghatározása egyedileg történik.

A Társaságnál a Számviteli törvény szerint alkalmazott amortizációs kulcsok az alábbiak:

Vagyoni értékű jogok	16,7%-33,3%
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	10,0%-50,0%

A gyorsan avuló számítástechnikai eszközök, gépek, berendezések, valamint a kapcsolódó szoftverek esetében a maradványérték a hasznos élettartam végén 0 forint.

Új járművek beszerzése esetén a maradványérték a beszerzési érték 20%-a.

Nem történt változás az eszközök értékcsökkenésének megtervezéskor figyelembe vett körülményekben.

Kis összegű tárgyi eszköz

A Társaság – a Számviteli törvény alapján – a 100 ezer forint egyedi beszerzési, előállítási érték alatti vagyoni értékű jogok, szellemi termékek, tárgyi eszközök bekerülési értékét a használatbavételkor értékcsökkenési leírásaként egy összegben elszámolja.

I.2.2.4. Az időbeli elhatárolás szabályai

A Társaság aktív és passzív időbeli elhatárolást számol el az éves mérlegkészítéskor, annak érdekében, hogy a több időszakot érintő gazdasági események bevételekre és ráfordításra gyakorolt hatásai az érintett időszakok között arányosan megosztásra kerüljenek. Az adott elszámolási időszakra csak az arányos bevétel vagy költség kerül elszámolásra.

I.2.2.5. Céltartalékkal kapcsolatos elszámolási szabályok

A Társaság az adózás előtti eredmény terhére céltartalékokat képez – a szükséges mértékben – azokra a múltbeli, illetve folyamatban lévő ügyletekből, szerződésekből származó, harmadik felekkel szembeni fizetési kötelezettségekre, amelyek – a mérlegkészítés időpontjáig rendelkezésre álló információk szerint – várhatóan vagy bizonyosan felmerülnek, de összegük vagy esedékességük időpontja a mérleg készítésekor még bizonytalan, és azokra a Társaság a szükséges fedezetet nem biztosította.

A kötelezettség megszűnésekor, illetve az abból adódó veszteség realizálásakor a céltartalék összege kivezetésre kerül.

A le nem zárt peres ügyekkel kapcsolatos várható kötelezettségekre, a Társaság az alábbi szabályoknak megfelelően képez céltartalékokat:

- amennyiben a peresítés esélye nagyobb vagy egyenlő, mint 50%, a Társaság a függő kötelezettség teljes összegére céltartalékokat képez
- amennyiben a peresítés esélye kisebb, mint 50%, a Társaság nem képez céltartalékokat.

I.2.2.6. Devizás tételek értékelése, alkalmazott árfolyam

A valutakészlet, illetve a devizában felmerült követelés, kötelezettség bekerüléskori forintértéke:

- belföldi szállító esetén a bruttó számlaérték számlán feltüntetett árfolyamon számított összege,
- külföldi szállító esetén, amennyiben fordított ÁFA elszámolási kötelezettség merül fel,
 - a nettó számlaérték teljesítés napi (amennyiben a pénzügyi teljesítés ezt megelőzi, akkor a pénzügyi teljesítés napi) OTP középárfolyamon számított összege,
 - a számla ÁFA-tartalmának teljesítés napi (amennyiben a pénzügyi teljesítés ezt megelőzi, akkor a pénzügyi teljesítés napi) OTP deviza eladási árfolyamon számított összege,
- vevőszámlák esetén a bruttó számlaérték teljesítés napi OTP deviza eladási árfolyamon számított összege,
- egyéb esetben a tárgynapi OTP középárfolyamon számított összeg.

A külföldi pénzügyi eszközök, illetve kötelezettségek hóvégi átértékelésére a Társaság a fordulónapon érvényes MNB által közzétett hivatalos devizaárfolyamot alkalmazza.

I.2.2.7. Értékhelyesbítés és értékelési tartalék

A Társaság a befektetett eszközöknél alkalmazható értékhelyesbítési lehetőséggel nem él.

I.2.2.8. Valós értékelés

A Társaság nem alkalmazza a valós értékelés szabályait a pénzügyi instrumentumok fordulónapi értékelésére.

I.2.3. Kivételes előfordulású bevételek, költségek és ráfordítások

Kivételes előfordulású bevételeknek, költségeknek és ráfordításoknak a Társaságnál azok az eredmény-tételek tekintendők, amelyek előfordulása egyedi, nem rendszeres, függetlenek a vállalkozási tevékenységtől, a Társaság rendes üzletmenetén kívül esnek, a szokásos vállalkozási tevékenységgel nem állnak közvetlen kapcsolatban.

Kivételes nagyságú bevételnek, költségnek, ráfordításnak a Társaság azt az eredménytételt tekinti, amely eléri vagy a Társaság előző évi nettó árbevételének a 10%-át, de legalább a 10 millió forintot.

A Társaságnál a tárgyidőszakban nem volt kivételes előfordulású tétel.

I.2.4. Ellenőrzés, önellenőrzés

A Társaságnál adóellenőrzés, önellenőrzés során előző évi tételként könyvelendők azok a hibakorrekciók, ahol az elkövetett hiba összege (eredményre gyakorolt hatása) eléri a 25 ezer forintot.

Az összeghatárnál a hibás tételek összegét - egyedi hibakorrekciók esetén – cégenként/üggyfelenként együttesen kell számításba venni. Több évet érintő hiba esetén nem az évenkénti, hanem a teljes összeget kell figyelembe venni.

A meghatározott összeghatárt el nem érő, korábbi évek eredményét módosító korrekciók tárgyévi tételként kerülnek elszámolásra.

A Társaság esetében minden esetben jelentős összegű a hiba, ha a hiba feltárásának évében az ellenőrzések során – ugyanazon évet érintően – megállapított hibák, hibahatások eredményt, saját tőkét növelő-csökkentő (előjeltől független) abszolút értékének együttes összege meghaladja az ellenőrzött üzleti év mérlegfőösszegének 2 százalékát, illetve, ha a mérlegfőösszeg 2 százaléka nem haladja meg az 1 millió forintot, akkor az 1 millió forintot.

A Társaság nem tárt fel a korábbi évek beszámolóit érintő jelentős összegű hibát.

I.2.5. Előző üzleti évtől eltérő eljárások hatása

Az üzleti évben a Társaság nem alkalmazott olyan, az előző üzleti évtől eltérő eljárást a mérlegtételek értékelésére, amely a tárgyévi eredményre gyakorolt hatással lett volna.

II. SPECIÁLIS RÉSZ

II.1. A VAGYONI ÉS PÉNZÜGYI HELYZET ALAKULÁSA

II.1.1. Az eszközök és források összetételének alakulása

Megnevezés	2019.12.31.		2020.12.31.		Változás	
	ezer Ft	%	ezer Ft	%	ezer Ft	%
Befektetett eszközök	85 595	1,36	90 460	1,39	4 865	5,68
Immateriális javak	9 607	0,15	23 430	0,36	13 823	143,88
Tárgyi eszközök	25 988	0,41	17 030	0,26	-8 958	-34,47
Befektetett pénzügyi eszközök	50 000	0,79	50 000	0,77	0	0,00
Forgóeszközök	6 218 945	98,62	6 417 177	98,56	198 232	3,19
Készletek	0	0,00	0	0,00	0	-
Követelések	1 358 466	21,54	1 516 168	23,29	157 702	11,61
Értékpapírok	490 442	7,78	490 442	7,53	0	0,00
Pénzeszközök	4 370 037	69,30	4 410 567	67,74	40 530	0,93
Aktív időbeli elhatárolások	1 361	0,02	3 141	0,05	1 780	130,79
Eszközök összesen	6 305 901	100,00	6 510 778	100,00	204 877	3,25
Saját tőke	5 569 200	88,32	5 808 484	89,21	239 284	4,30
Jegyzett tőke	100 000	1,59	100 000	1,54	0	0,00
Tőketartalék	0	0,00	0	0,00	0	-
Eredménytartalék	1 981 587	31,42	1 469 200	22,57	-512 387	-25,86
Lekötött tartalék	0	0,00	0	0,00	0	-
Adózott eredmény	3 487 613	55,31	4 239 284	65,11	751 671	21,55
Céltartalékok	0	0,00	0	0,00	0	0
Kötelezettségek	594 706	9,43	183 469	2,82	-411 237	-69,15
Hátrasorolt kötelezettségek	0	0,00	0	0,00	0	-
Hosszú lejáratú kötelezettségek	0	0,00	0	0,00	0	-
Rövid lejáratú kötelezettségek	594 706	9,43	183 469	2,82	-411 237	-69,15
Passzív időbeli elhatárolások	141 995	2,25	518 825	7,97	376 830	265,38
Források összesen	6 305 901	100,00	6 510 778	100,00	204 877	3,25

A vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetet jellemző mutatószámok

adatok %-ban

Mutató megnevezése	Számítási mód	2019.12.31.	2020.12.31.	Változás
Eszközarányos üzemi eredmény	<u>Üzemi (üzleti eredmény)</u> Eszközök összesen	59,08	68,91	9,83
Saját tőke aránya	<u>Saját tőke</u> Források összesen	88,32	89,21	0,89
Befektetett eszközök aránya	<u>Befektetett eszközök</u> Eszközök összesen	1,36	1,39	0,03
Befektetett eszközök fedezete I.	<u>Saját tőke</u> Befektetett eszközök	6 506,45	6 421,05	-85,40
Befektetett eszközök fedezete II.	<u>Saját tőke + Hosszú lejáratú kötelezettség</u> Befektetett eszközök	6 506,45	6 421,05	-85,40
Azonnali likviditási mutató	<u>Pénzeszközök</u> Rövid lejáratú kötelezettség	734,82	2 403,98	1 669,16
Éves likviditási mutató	<u>Forgóeszközök</u> Rövid lejáratú kötelezettség	1 045,72	3 497,69	2 451,97
Eladósodottság foka	<u>Kötelezettségek</u> Eszközök összesen	9,43	2,82	-6,61
Eladósodottság mértéke	<u>Kötelezettségek</u> Saját tőke	10,68	3,16	-7,52
Nettó eladósodottság mértéke	<u>Kötelezettségek-Követelések</u> Saját tőke	-13,71	-22,94	-9,23
Tőkearányos nyereség	<u>Adózott eredmény</u> Saját tőke	62,62	72,98	10,36
Tőkearányos üzemi eredmény	<u>Üzemi (üzleti eredmény)</u> Saját tőke	66,89	77,24	10,35
Árbevétel arányos üzemi eredmény	<u>Üzemi (üzleti eredmény)</u> Nettó árbevétel	37,45	45,29	7,84
Árbevétel arányos adózás előtti eredmény	<u>Adózás előtti eredmény</u> Nettó árbevétel	37,40	45,24	7,84
Árbevétel arányos jövedelmezőség	<u>Adózott eredmény</u> Nettó árbevétel	35,06	42,79	7,73
Tőkeerősség	<u>Saját tőke</u> Eszközök összesen	88,32	89,21	0,89

II.2. A MÉRLEGHEZ KAPCSOLÓDÓ KIEGÉSZÍTÉSEK

II.2.1. Befektetett eszközök

II.2.1.1. A tárgyi eszközök és immateriális javak alakulása

A tárgyi eszközök és immateriális javak Bruttó értékének alakulása

adatok ezer Ft-ban

Bruttó érték levezetése	Nyitó érték	Évközi növekedés	Eszközök átsorolása	Évközi csökkenés	Záró érték
Immateriális javak	121 782	18 182	0	0	139 964
Vagyoni értékű jogok	121 782	18 182	0	0	139 964
Tárgyi eszközök	105 323	10 762	0	5 272	110 813
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	105 323	5 490	0	0	110 813
Beruházások, felújítások	0	5 272	0	5 272	0
Összesen	227 105	28 944	0	5 272	250 777

A tárgyi eszközök és immateriális javak Értékcsökkenésének alakulása

adatok ezer Ft-ban

Értékcsökkenés levezetése	Nyitó érték	Évközi növekedés	Eszközök átsorolása	Évközi csökkenés	Záró érték
Immateriális javak	112 175	4 359	0	0	116 534
Vagyoni értékű jogok	112 175	4 359	0	0	116 534
Tárgyi eszközök	79 335	14 448	0	0	93 783
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	79 335	14 448	0	0	93 783
Összesen	191 510	18 807	0	0	210 317

A tárgyi eszközök és immateriális javak nettó értékének alakulása 2019. évben

adatok ezer Ft-ban

2019.12.31.	Bruttó érték	Halmazott értékcsökkenés	Nettó érték
Immateriális javak	121 782	112 175	9 607
Vagyoni értékű jogok	121 782	112 175	9 607
Tárgyi eszközök	105 323	79 335	25 988
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	105 323	79 335	25 988
Összesen	227 105	191 510	35 595

A tárgyi eszközök és immateriális javak nettó értékének alakulása a 2020. évben

adatok ezer Ft-ban

2020.12.31.	Bruttó érték	Halmazott értéksökkenés	Nettó érték
Immateriális javak	139 964	116 534	23 430
Vagyoni értékű jogok	139 964	116 534	23 430
Tárgyi eszközök	110 813	93 783	17 030
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	110 813	93 783	17 030

II.2.1.2. Befektetett pénzügyi eszközök

1. Részeselek

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2019.12.31.	2020.12.31
Részeselek Bruttó értéke		
Tartós részeselek kapcsolt vállalkozásban Bruttó értéke	50 000	50 000
Bruttó érték összesen	50 000	50 000
Részeselek Értékvesztése	0	0
Tartós részeselek kapcsolt vállalkozásban Értékvesztése	0	0
Értékvesztés összesen	0	0
Részeselek Nettó értéke		
Tartós részeselek kapcsolt vállalkozásban	50 000	50 000
Nettó érték összesen	50 000	50 000

Részeselekre képzett értékvesztés állomány alakulása

A Társaság nem rendelkezett részeselekre elszámolt értékvesztéssel 2019. és 2020. december 31-én.

A Társaság közvetlen tulajdonában álló leányvállalatok 2020. december 31-én:

Társaság neve	OTP Ingatlankezelő Kft.
Befektetés bruttó értéke	50 000
Befektetésre elszámolt értékvesztés	0
Törzstőke	50 000
Tőketartalék	0
Lekötött tartalék	0
Eredménytartalék	68 354
Tárgyévi eredmény	60 797
Tulajdoni arány	100%
Alapítás / vásárlás	Alapítás
Alapítás / vásárlás időpontja	2017.06.09
Devizanem	HUF

2. Tartósan adott kölcsön és hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok

A Társaság nem rendelkezett tartósan adott kölcsönrel és hitelviszonyt megtestesítő értékpapírral 2019. és 2020. december 31-én.

II.2.2. Forgóeszközök

II.2.2.1. Készletek

A készletek bruttó értékének, értékvesztésének és nettó értékének részletezése

A Társaság nem rendelkezett készlettel 2019. és 2020. december 31-én.

II.2.2.2. Követelések

A követelések bruttó értékének, értékvesztésének és nettó értékének részletezése

	adatok ezer Ft-ban	
Megnevezés	2019.12.31.	2020.12.31
Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők) Bruttó értéke	1 075 116	1 079 045
<i>Nem kapcsolt vállalkozással szemben</i>	<i>1 075 116</i>	<i>1 079 045</i>
Tagi kölcsön követelés bruttó értéke	0	0
Szavatosságból eredő követelések bruttó értéke	0	0
Egyéb követelések bruttó értéke	283 350	437 123
<i>Kapcsolt vállalkozással szemben</i>	<i>283 258</i>	<i>5</i>
<i>Nem kapcsolt vállalkozással szemben</i>	<i>92</i>	<i>437 118</i>
Bruttó értéke összesen	1 358 466	1 516 168
Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők) Értékvesztése	0	0
Tagi kölcsön követelésre képzett értékvesztés	0	0
Egyéb követelések értékvesztése	0	0
Értékvesztés összesen	0	0
Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	1 075 116	1 079 045
Követelések kapcsolt vállalkozásokkal szemben	283 258	5
Egyéb követelések	92	437 118
Nettó érték összesen	1 358 466	1 516 168

1. Kapcsolt vállalkozással szembeni követelések

Kapcsolt vállalkozással szembeni követelések nettó értékének részletezése

	adatok ezer Ft-ban	
Partnertársaság	2019.12.31.	2020.12.31.
OTP BANK NYRT.	5	5
OTP MRP (OTP Bank Munkavállalói Résztulajdonosi Program Szervezet)	283 253	0
Összesen	283 258	5

2. Egyéb, nem kapcsolt vállalkozással szembeni követelések

Az egyéb követelések bruttó értékének, értékvesztésének és nettó értékének részletezése

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2019.12.31.	2020.12.31
Egyéb követelések Bruttó értéke		
Adó és költségvetési követelések	0	253
Adott előlegek	92	0
Szállítóval szembeni követelések	0	24
Egyéb követelések	0	436 841
Összesen	92	437 118
Egyéb követelések értékvesztése	0	0
Egyéb követelések Nettó értéke	92	437 118

Az MRP-vel szembeni követelések 2019. évben a kapcsolt vállalkozásokkal szembeni követelések között kerültek kimutatásra, míg 2020-ban átsorolásra kerültek az egyéb (nem kapcsolt vállalkozásokkal szembeni) követelések közé.

II.2.2.3. Értékpapírok

Az értékpapírok bruttó értékének, értékvesztésének és nettó értékének részletezése

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2019.12.31.	2020.12.31
Értékpapírok Bruttó értéke		
Egyéb részesedés	490 442	490 442
Bruttó érték összesen	490 442	490 442
Értékpapírokra képzett értékvesztés		
Értékvesztés összesen	0	0
Nettó érték összesen	490 442	490 442

Értékpapírok értékvesztés állomány alakulása

A Társaság nem rendelkezett értékpapírok értékvesztés állomány alakulása tétellel 2019. és 2020. december 31-én.

II.2.2.4. Pénzeszközök

A pénzeszközök bruttó értékének, értékvesztésének és nettó értékének részletezése

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2019.12.31.	2020.12.31
Pénzeszközök Bruttó értéke		
Bankbetétek	4 370 037	4 410 567
Bruttó érték összesen	4 370 037	4 410 567
Pénzeszközökre képzett értékvesztés	0	0
Pénzeszközök Nettó értéke	4 370 037	4 410 567

II.2.3. Aktív időbeli elhatárolások

Az aktív időbeli elhatárolások részletezése

Megnevezés	adatok ezer Ft-ban	
	2019.12.31.	2020.12.31
Bevételek aktív időbeli elhatárolása	0	1 389
<i>Kamatbevétel aktív időbeli elhatárolása</i>	0	0
<i>Egyéb bevételek elhatárolása</i>	0	1 389
Költségek aktív időbeli elhatárolása	1 361	1 752
Halasztott ráfordítások	0	0
Összesen	1 361	3 141

II.2.4. Saját tőke

A Saját tőke alakulása

Megnevezés	adatok ezer Ft-ban				
	2019. december 31-ei egyenleg	2019. évi eredmény átvezetése	Eredmény- tartalék rendezés	Adózott eredmény	2020. december 31-ei egyenleg
Jegyzett tőke	100 000	0	0	0	100 000
Tőke- tartalék	0	0	0	0	0
Eredmény- tartalék	1 981 587	3 487 613	-4 000 000	0	1 469 200
Lekötött tartalék	0	0	0	0	0
Értékelési tartalék	0	0	0	0	0
Adózott eredmény	3 487 613	-3 487 613	0	4 239 284	4 239 284
Saját tőke	5 569 200	0	-4 000 000	4 239 284	5 808 484

A Társaság nem rendelkezik lekötött tartalékkal.

A Társaság vezérigazgatója javasolja a teljes 2020. évi adózott eredmény eredménytartalékba való helyezését.

II.2.5. Céltartalékok

A Társaság nem rendelkezett céltartalék állománnyal 2019. és 2020. december 31-én.

II.2.6. Kötelezettségek

II.2.6.1. Hátrasorolt kötelezettségek

A Társaság nem rendelkezik hátrasorolt kötelezettséggel 2019. és 2020. december 31-én.

II.2.6.2. Hosszú lejáratú kötelezettségek

A Társaság nem rendelkezik hosszú lejáratú kötelezettséggel 2019. és 2020. december 31-én

II.2.6.3. Rövid lejáratú kötelezettségek

A rövid lejáratú kötelezettségek részletezése

Megnevezés	adatok ezer Ft-ban	
	2019.12.31.	2020.12.31.
Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	37 622	32 583
Rövid lejáratú kötelezettség kapcsolt vállalkozással szemben	398 482	12 703
<i>ebből: anyavállalattal szemben</i>	395 569	12 336
<i>ebből: egyéb kapcsolt vállalattal szemben</i>	2 913	367
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	158 602	138 183
Összesen	594 706	183 469

Az egyéb rövid lejáratú kötelezettségek részletezése

Megnevezés	adatok ezer Ft-ban	
	2019.12.31.	2020.12.31.
Adótartozások és költségvetési kötelezettségek nem kapcsolt vállalattal szemben	158 362	138 183
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	240	0
Összesen	158 602	138 183

II.2.7. Passzív időbeli elhatárolások

Megnevezés	adatok ezer Ft-ban	
	2019.12.31.	2020.12.31.
Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	141 995	518 825
Tárgyidőszakot terhelő, ki nem fizetett költség és egyéb ráfordítás	141 995	518 825
Összesen	141 995	518 825

II.3. AZ EREDMÉNYKIMUTATÁSHOZ KAPCSOLÓDÓ KIEGÉSZÍTÉSEK

II.3.1. Üzemi tevékenység eredménye

II.3.1.1. Értékesítés nettó árbevétele

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2019.12.31-ével zárult év	2020.12.31-ével zárult év
Belföldi értékesítés nettó árbevétele		
Alapkezelői díjbevétel	9 935 307	9 888 445
Egyéb árbevételek	10 986	15 666
Közvetített szolgáltatások árbevétele	937	2 128
Összesen	9 947 230	9 906 239
Összesen	0	0
Összes értékesítés nettó árbevétel	9 947 230	9 906 239

II.3.1.2. Aktivált saját teljesítmények

A Társaságnál nem merültek fel aktivált saját teljesítmények 2019. és 2020. évek során.

II.3.1.3. Egyéb bevételek

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2019.12.31-ével zárult év	2020.12.31-ével zárult év
Immat. javak és tárgyi eszközök értékesítésének bevétele	342	0
Egyéb egyéb bevétel	1 077	1 596
Összesen	1 419	1 596
<i>ebből: anyavállalattal szemben</i>	<i>178</i>	<i>0</i>
<i>ebből: kapcsolt vállalattal szemben</i>	<i>30</i>	<i>0</i>

II.3.1.4. Anyagjellegű ráfordítások

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2019.12.31-ével zárult év	2020.12.31-ével zárult év
Anyagköltség	16 067	17 335
Igénybe vett szolgáltatások értéke	310 099	297 307
Egyéb szolgáltatások értéke	10 761	6 885
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	4 913 518	3 957 145
Összesen	5 250 445	4 278 672

1. Anyagköltség részletezése

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2019.12.31-ével zárult év	2020.12.31-ével zárult év
Járművek költségei	6 486	4 989
Műszaki berendezések költségei	0	65
Projektre kiadott üzembe nem helyezett szoftverek	6 226	10 265
Közüzemi díjak	6 147	6 056
Egyéb anyagköltség	-2 792	-4 040
Összesen	16 067	17 335

2. Igénybe vett szolgáltatások értékének részletezése

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2019.12.31-ével zárult év	2020.12.31-ével zárult év
Ingatlan bérleti díjak	37 911	46 103
Ingatlanokkal kapcsolatos szolgáltatások költségei	17 013	17 783
Marketing költségek	14 742	3 302
Postaköltség	2 212	2 145
Szakértői díjak	71 967	57 105
Számítás- és ügyviteltechnikai eszközökkel kapcsolatos költségek	88 531	64 384
Egyéb bérleti díjak	30 230	28 732
Egyéb igénybe vett szolgáltatások költségei	47 493	77 753
Összesen	310 099	297 307

A Társaság könyvvizsgálati díja a 2020. évben 1.700 ezer forint + ÁFA.

3. Egyéb szolgáltatások értékének részletezése

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2019.12.31-ével zárult év	2020.12.31-ével zárult év
Bankköltség	1 318	1 340
Biztosítási díjak	2 612	317
Engedélyezési és hatósági díjak	2 349	690
Kamarai tagdíj	4 482	4 538
Összesen	10 761	6 885

4. Eladott áruk beszerzési értékének részletezése

A Társaságnál nem merült fel eladott áruk beszerzési értéke tétel 2019. és 2020. december 31-én.

5. Eladott (közvetített) szolgáltatások értékének részletezése

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2019.12.31-ével zárult év	2020.12.31-ével zárult év
Értékpapír letétkezelés és letéti őrzés ráfordításai	8 583	4 000
Értékpapírforgalmazás ráfordításai	4 900 958	3 946 706
Továbbszámlázott, egyéb kiszámlázott szolg. ráfordítása	3 977	6 439
Összesen	4 913 518	3 957 145

II.3.1.5. Személyi jellegű ráfordítások

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2019.12.31-ével zárult év	2020.12.31-ével zárult év
Béreköltség	562 419	597 384
Személyi jellegű egyéb kifizetések	96 338	88 772
Bérfelárulékok	125 027	118 895
Összesen	783 784	805 051

II.3.1.6. Értékcsökkenési leírás

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2019.12.31-ével zárult év	2020.12.31-ével zárult év
Tárgyi eszközök értékcsökkenése	12 065	14 238
Immateriális javak értékcsökkenése	2 706	4 359
Kisértékű eszközbeszerzés értékcsökkenése	1 690	210
Összesen	16 461	18 807

II.3.1.7. Egyéb ráfordítások

Megnevezés	adatok ezer Ft-ban	
	2019.12.31-ével zárult év	2020.12.31-ével zárult év
Adók	115 670	136 724
Bírságok	207	7 554
Egyéb egyéb ráfordítások	4 028	156 831
Véglegesen átadott pénzeszköz	52 308	17 650
Immat. javak és tárgyi eszköz értékesítés ráfordítása	342	0
Összesen	172 555	318 759

II.3.2. Pénzügyi műveletek eredménye

II.3.2.1. Pénzügyi műveletek bevételei

Megnevezés	adatok ezer Ft-ban	
	2019.12.31-ével zárult év	2020.12.31-ével zárult év
Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	3	4
<i>ebből: anyavállalattól kapott</i>	3	4
Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	674	4 118
Árfolyam különbözeti nyereség	0	2 281
Deviza árfolyamrész (marge) nyereség	674	1 837
Összesen	677	4 122

II.3.2.2. Pénzügyi műveletek ráfordításai

Megnevezés	adatok ezer Ft-ban	
	2019.12.31-ével zárult év	2020.12.31-ével zárult év
Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	5 965	9 402
Árfolyam különbözeti veszteség	84	0
Deviza árfolyamrész (marge) veszteség	5 881	9 402
Összesen	5 965	9 402

II.3.3. Adófizetési kötelezettség

A társasági adóalap levezetése az adófizetési kötelezettség megállapításához

	adatok ezer Ft-ban
Adózás előtti eredmény	4 481 266
Adótörvény szerint figyelembe vett értékcsökkenési leírás összege, továbbá az állományból kivezetett eszközök számított nyilvántartási értéke	18 375
Az adóévben vagy az előző adóévekben az adóalapot növelő bírságok, továbbá törvényben előírt jogkövetkezmények elengedése, visszatérítése miatt elszámolt bevétel	72
Közhasznú szervezetnek adott támogatás	3 530
Adózás előtti eredményt csökkentő tételek összesen	21 977
Számviteli törvény szerint az adóévben elszámolt terv szerinti értékcsökkenési leírás	18 807
Nem a vállalkozási, bevételszerző tevékenységgel kapcsolatos költségek, ráfordítások	45 900
Jogerős határozatban megállapított bírság, törvényben előírt jogkövetkezmények ráfordításaként elszámolt összege	7 554
Adózás előtti eredményt növelő tételek összesen	72 261
Adóalap	4 531 550
Fizetendő adó (az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. által képviselt Tao csoport fizetendő adójából csoporttagként a társaságra jutó fizetendő adó)*	242 114
*Az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. által képviselt Tao csoportban a Monicom Zrt. által nyújtott, a támogatás évében fel nem használt támogatás összege került felhasználásra.	

2020-ban beküldésre került egy önellenőrzési bevallás 2018-ra, ennek TAO hatása -132 ezer forint volt.

III. TÁJÉKOZTATÓ ADATOK

III.1. A foglalkoztatott munkavállalókra vonatkozó információk

Állomány csoport megnevezése	Átlagos statisztikai létszám (fő)	Béreköltség (ezer Ft)	Személyi jellegű egyéb kifizetések (ezer Ft)
Teljes munkaidős	36	528 865	81 828
Részmunkaidős	6	49 769	6 944
Állományon kívüli	1	18 750	0
Összesen	43	597 384	88 772

A munkáltatói terhek az alábbiak szerint alakultak

Megnevezés	adatok ezer Ft-ban	
	2019.12.31-ével zárult év	2020.12.31-ével zárult év
Többes foglalkoztatás érdekében felmerült bérjárulék	172	1 954
Szakképzési hozzájárulási kötelezettség	9 066	9 455
Egészségügyi hozzájárulás	1 859	297
Magánszemély után fizetendő szociális hozzájárulási adó	112 700	104 146
Egyéb bérjárulékok	1 230	3 043
Összesen	125 027	118 895

III.2. A Társaság vezető tisztségviselőinek járandóságai

A vezető tisztségviselők a 2020. évben tevékenységükért 58744 ezer forint összegű díjazást kaptak.

A Felügyelő Bizottság tagjai a 2020. évben tevékenységükért nem kaptak díjazást.

Az Igazgatóság tagjai a 2020. évben tevékenységükért nem kaptak díjazást.

A Társaság nem nyújtott előleget, illetve kölcsönt a vezető tisztségviselőknek.

A Társaság nem nyújtott előleget, illetve kölcsönt sem a Felügyelő Bizottság tagjainak

A Társaság nem nyújtott előleget, illetve kölcsönt sem az Igazgatóság tagjainak.

A Társaság nem tart nyilván nyugdíjfizetési kötelezettséget a korábbi vezető tisztségviselőknek.

A Társaság nem tart nyilván nyugdíjfizetési kötelezettséget a korábbi Felügyelő Bizottság tagjainak.

III.3. A Társaság külföldi telephelyeinek bemutatása

A Társaság nem rendelkezett külföldi telephellyel 2019. és 2020. években.

IV. MÉRLEGEN KÍVÜLI TÉTELEK

IV.1. Adott garanciák, kezességek részletezése

A Társaság nem nyújtott garanciát és nem vállalt kezességet 2019. és 2020. években.

IV.2. A Társaság ellen indított perek

A Társaság ellen nem volt folyamatban peres ügy 2019. és 2020. években.

V. MÉRLEG FORDULÓNAP UTÁNI ESEMÉNYEK

Mérleg fordulónapot követő jelentős eseményt az Egészségügyi Világszervezet által világgjárvánnyá minősített COVID-19 vírus elleni védekezés következtében elrendelt, illetve a jövőben meghozandó intézkedések, valamint azok társadalmi és gazdasági hatásai jelenthetnek. Bár a Társaság által kezelt befektetési alapok esetében a pandémia által esetlegesen előidézett tőkepiaci volatilitás nem gyűrűzik be számottevően, a járvány lefolyásának végső hatásai jelenleg nem megbecsülhetők.

VI. A TÁRSASÁG PIACI KÖRNYEZETÉNEK ÉS ÜZLETI STRATÉGIÁJÁNAK BEMUTATÁSA

A Társaság kollektív befektetési formák, elsődlegesen ingatlanpiaci kitétséget vállaló befektetési alapok kezelésével foglalkozik. Befektetői részére hozam/kockázat, befektetési időtáv, valamint befektetési jelleg szerint is széles termékpalettát nyújt, az OTP Bank Nyrt. kiterjedt fiókhálózatán és banki infrastruktúráján keresztül. A Társaság által kezelt befektetési alapok között a legnagyobb kezelt vagyonnal az OTP Ingatlanbefektetési Alap rendelkezik, 2020.12.31 napján a nettó eszközérték meghaladta a 406.39 milliárd forintot. Az Alap eszközeinek túlnyomó részét hozamtermelő, jó minőségű ingatlanokba fekteti, amiknél tőkeerős bérlőkkel hosszú távú bérleti szerződések megkötését helyezi hangsúlyba. A Társaság által kezelt másik közvetlen ingatlanokba fektető nyilvános alap az OTP PRIME Ingatlanbefektetési Alap, melynek fordulónapon érvényes nettó eszközértéke meghaladta az 54.58 milliárd forintot. Az OTP PRIME Alap magasabb kockázatviselési hajlandósággal és befektetési időhorizonttal rendelkező befektetők számára elérhető alap, portfóliójába tőkeerős bérlőkkel rendelkező, kimagasló minőségű ingatlanok kerülnek, teljesítményét tőkeáttétel alkalmazásával is erősíti. Az OTP Ingatlanbefektetési Alap, valamint az OTP PRIME Ingatlanbefektetési Alap is rendelkezik devizás alapba fektető alap variánsokkal, melyek célja a mögöttes, forintban kibocsátott befektetési jegyek teljesítményének lekötése, devizakockázat vállalása nélkül. Az OTP Ingatlanvilág Alapok Alapja nyilvános, nyíltvégű értékpapír befektetési alapként a hazai és nemzetközi ingatlanpiaci befektetésekhez kínál hozzáférést, a portfólió és a stabilitás alapja az OTP Ingatlanbefektetési Alap, mely befektetés mellé a világ ingatlanpiacát lefedő befektetési alapokon keresztül vállalhat kitétséget. A Társaság továbbá nyilvános, zártvégű, határozott futamidejű értékpapír alapokat is kínált befektetői részére, ezek az alapok futamidejük alatt a tőkemegóvási ígéretre figyelemmel kamatozó instrumentumokat, valamint a többlethozam lehetőségének biztosításaként vételi opciókat tartanak.

Budapest, 2021. február 28.


.....
a vállalkozás vezetője
(képviselője)

OTP Ingatlan
Befektetési Alapkezelő Zrt.
1026 Budapest, Riadó u. 1-3.
Adószám: 11909862-4-41

Cash-Flow kimutatás

1. számú melléklet

adatok ezer Ft-ban

Sor-szám	Megnevezés	2019.12.31-ével zárult év	2020.12.31-ével zárult év
I.	I. Működési cash flow (1-13. sorok)	1 857 056	81 634
1a.	Adózás előtti eredmény + <i>ebből: működésre kapott, pénzügyileg rendezett támogatás</i>	3 720 116	4 481 266
1b.	Korrekciók az adózás előtti eredményben +	52 308	17 432
1.	Korrigált adózás előtti eredmény (1a+1b) +	3 772 424	4 498 698
2.	Elszámolt amortizáció +	16 461	18 807
3.	Elszámolt értékvesztés és visszairás +	-	-
4.	Céltartalék képzés és felhasználás különbözete +	-	-
5.	Befektetett eszközök értékesítésének eredménye +	-135	-
6.	Szállítói kötelezettség változása +	-4 719	-390 818
7.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása +	103 554	-20 419
8.	Passzív időbeli elhatárolások változása +	-17 942	376 830
9.	Vevőkövetelés változása +	-138 950	-3 929
10.	Forgóeszközök (vevőkövetelés és pénzeszköz nélkül) változása +	-141 085	-153 773
11.	Aktív időbeli elhatárolások változása +	-49	-1 780
12.	Fizetett, fizetendő adó (nyereség után) -	-232 503	-241 982
13.	Fizetett, fizetendő osztalék, részesedés -	-1 500 000	-4 000 000
II.	Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz- változás (Befektetési cash flow, 14-18. sorok)	-22 232	-23 454
14.	Befektetett eszközök beszerzése -	-22 709	-23 454
15.	Befektetett eszközök eladása +	477	-
16.	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek törlesztése, megszüntetése, beváltása +	-	-
17.	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek -	-	-
18.	Kapott osztalék, részesedés +	-	-

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés		2019.12.31-ével zárult év	2020.12.31-ével zárult év
III.	Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz- változás (Finanszírozási cash flow, 19-26. sorok)	-52 308	-17 650
19.	Részvénykibocsátás, tőkebevonás bevétele +	-	-
20.	Kötvény, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátásának bevétele +	-	-
21.	Hitel és kölcsön felvétele +	-	-
22.	Véglegesen kapott pénzeszköz +	-	-
23.	Részvénybevonás, tőke kivonás (tőkeleszállítás) -	-	-
24.	Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír visszafizetése -	-	-
25.	Hitel és kölcsön törlesztése, visszafizetése -	-	-
26.	Véglegesen átadott pénzeszköz -	-52 308	-17 650
	Alapítókkal szembeni, illetve egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek változása +	-	-
IV.	Pénzeszközök változása (I+II+III. sorok)	1 782 516	40 530
27.	Devizás pénzeszközök átértékelése +	-	-
V.	Pénzeszközök mérleg szerinti változása (IV+27. sorok) +	1 782 516	40 530
	Pénzeszközök nyitó állománya	2 587 521	4 370 037
	Pénzeszközök záró állománya	4 370 037	4 410 567
	Pénzeszközök állományváltozása	1 782 516	40 530

Az Alapkezelő által kezelt alapok adatai:

2. számú melléklet

Befektetési alap neve	Befektetési alap típusa		Nettó eszközérték (2020.12.31)		Lejárat/ideje
Balansz Zártkörű Nyíltvégű Intézményi Ingatlan Alap	Nyíltvégű	Zártkörű	30 011 586 851,00	HUF	határozatlan
OTP Dollár Ingatlan Alapba Fektető Alap	Nyíltvégű	Nyilvános	93 467 981,62	USD	határozatlan
OTP Euró Ingatlan Alapba Fektető Alap	Nyíltvégű	Nyilvános	238 713 632,40	EUR	határozatlan
OTP IKON Származtatott Alap	Nyíltvégű	Zártkörű	479 367 160	HUF	határozatlan
OTP INGATLANBEFEKTETÉSI ALAP	Nyíltvégű	Nyilvános	406 399 837 358	HUF	határozatlan
OTP Ingatlanvilág Alapok Alapja	Nyíltvégű	Nyilvános	6 607 263 296	HUF	határozatlan
OTP PRIME Euró Ingatlan Alapba Fektető Alap	Nyíltvégű	Nyilvános	29 182 450,09	EUR	határozatlan
OTP PRIME INGATLANBEFEKTETÉSI ALAP	Nyíltvégű	Nyilvános	54 589 766 508	HUF	határozatlan
OTP REAL ALFA PLUSZ III. ALAP	Zártvégű	Nyilvános	1 154 828 524	HUF	2022.08.05
OTP REAL FUTAM V ALAP	Zártvégű	Nyilvános	2 119 451 829	HUF	2021.03.12

ÜZLETI JELENTÉS
AZ OTP INGATLAN BEFEKTETÉSI ALAPKEZELŐ ZRT.

2020. évi gazdálkodásáról

2021. február 28.

1. A vállalkozás bemutatása

Az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. a Hungaro-Pool Kft. jogutódaként jött létre 1999. augusztus 3-án. 2002-ben tőkeemelés történt, a Társaság jegyzett tőkéje 100 millió forint lett, amiben két tulajdonos, az OTP Bank Nyrt. és a CD Hungary Zrt. osztozott. A Társaság tulajdonosi szerkezetében 2008. december 31-én változás történt. Az addigi kisebbségi tulajdonos, a CD Hungary Zrt. átalakulása folytán szétválással létrejött Sinvest Trust Kft. lett az új tulajdonos. 2010. március 29-én az OTP Bank Nyrt. a kisebbségi tulajdonos részesedésének megvásárlásával 100%-os tulajdonossá vált.

Cégbírósági bejegyzés száma: 01-10-044185

Vállalkozás székhelye:

1026 Budapest, Riadó utca 1-3.

A társaság tevékenységi köre:

6630'08 Alapkezelés

Hatályos: 2008. május 7-től

A Társaság az Állami Pénz- és Tőkepiaci Felügyelet 100.008/1992. számú engedélye alapján értékpapíralap-kezelés és ingatlanalap-kezelés tevékenység végzésére vonatkozóan rendelkezik engedéllyel. A Magyar Nemzeti Bank (MNB) H-EN-III-126/2014. számú határozata alapján a Társaság a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2014. évi XVI. törvény (Kbftv.) rendelkezéseinek megfelel.

A Társaság 2020. év folyamán az alábbi alapok alapkezelési tevékenységét végezte:

- OTP Ingatlanbefektetési Alap,
- Balansz Zártkörű Nyíltvégű Intézményi Ingatlan Alap,
- OTP Euró Ingatlan Alapba Fektető Alap,
- OTP Dollár Ingatlan Alapba Fektető Alap,
- OTP IKON Származtatott Alap,
- OTP Ingatlanvilág Alapok Alapja,
- OTP PRIME Ingatlanbefektetési Alap,
- OTP PRIME Euró Ingatlan Alapba Fektető Alap,
- OTP Reál Alfa II. Tőkevédett Alap,
(határozott futamidő végével lejárt 2020/01/31-én)
- OTP Reál Alfa III. Tőkevédett Alap,
(határozott futamidő végével lejárt 2020/04/30-án)
- OTP Reál Alfa IV. Tőkevédett Alap,
(határozott futamidő végével lejárt 2020/05/29-én)
- OTP Reál Futam IV. Tőkevédett Alap,
(határozott futamidő végével lejárt 2020/07/31-én)
- OTP Reál Alfa Plusz Tőkevédett Alap,
(határozott futamidő végével lejárt 2020/12/11-én)
- OTP Reál Futam V. Tőkevédett Alap,
- OTP Reál Alfa Plusz III. Tőkevédett Zártvégű Alap.

A Társaság működését 2020 évben öt főből álló Felügyelő Bizottság ellenőrizte.

Az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. az OTP Csoport tagja.

2. A Társaság működésére ható külső és belső tényezők

Az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. működésének eredményességét alapvetően az általa kezelt alapok, ezen belül is elsősorban az ingatlanalapok teljesítménye és növekedése határozza meg. Az Alapkezelő egyetlen bevétele az alapkezelési díj, mely a mindenkor nettó eszközértékekre vetített összeg. Az Alapkezelő a COVID-19 világjárvány egyre erősebben érezhető hatásai ellenére 2020-ban is eredményes évet zárt, nettó árbevétele minimálisan az előző évi alatti szinten volt, míg adózott eredménye közel 22%-kal emelkedett a bázis év hasonló adatához viszonyítva. A bevétel növekedés elsődlegesen a költséghatékony működés erősítésének köszönhető. A Balansz Ingatlanalap 2020-ban folytatta az eladási célra kijelölt ingatlanok értékesítést és az év során 101 darab lakóingatlan került ki a portfólióból, a könyv szerinti értéküknél átlagosan 30,2%-kal magasabb vételáron. Az OTP Ingatlanbefektetési Alap ingatlan portfóliójából egy nagy értékű lakóingatlant értékesített az Alapkezelő. Az Alap vagyona 2020 végére kis mértékben emelkedett, az Alap nettó eszközértéke elérte a közel 406,4 milliárd forint értéket. Az OTP PRIME Ingatlanbefektetési Alap fordulónapon érvényes nettó eszközértéke közel 54,59 milliárd forint volt, portfóliójába egy felső kategóriás irodaház akvizíciójának zárásával bővítette február hónapban. A PRIME alap magasabb kockázatviselési hajlandósággal és befektetési időhorizonttal rendelkező befektetők számára létrehozott alap, portfóliójába kimagasló minőségű és bérlőkkel rendelkező ingatlanok kerülnek, teljesítményét tőkeáttétel alkalmazásával is erősíti. Az OTP Ingatlanbefektetési Alap, valamint az OTP PRIME Ingatlanbefektetési Alap is rendelkezik devizás alapba fektető alap variánsokkal, melyek célja a mögöttes, forintban kibocsátott befektetési jegyek teljesítményének lekövetése, devizakockázat vállalása nélkül. Az OTP Ingatlanvilág Alapok Alapja nyilvános, nyíltvégű értékpapír befektetési alapként a hazai és nemzetközi ingatlanpiaci befektetésekhez kínál hozzáférést, a portfólió és a stabilitás alapja az OTP Ingatlanbefektetési Alap, mely befektetés mellé a világ ingatlanpiacát lefedő befektetési alapokon keresztül vállalhat kitettséget. A Társaság továbbá nyilvános, zártvégű, határozott futamidejű értékpapír alapokat is kínált befektetői részére, ezek az alapok futamidejük alatt a tőkemegóvási ígéretre figyelemmel kamatozó instrumentumokat, valamint a többlet hozam lehetőségének biztosításaként vételi opciókat.

2.1. Külső tényezők alakulása

Ahogy a gazdaság minden területére, úgy az ingatlanpiacra is hatása volt a COVID-19 világjárványnak 2020-ban. Ennek következtében megtört az évek óta tartó túlkereslet az irodapiacra, 2020 negyedik negyedévében mért 86 310 négyzetméter bruttó kereslet 57 százalékkal marad el az előző év azonos időszakos kereslethez képest. A kínálati oldalon viszont növekedés tapasztalható a budapesti irodaállomány folyamatos fejlesztése miatt. Az év során összesen 232 045 négyzetméternyi modern irodaterület került átadásra, mely meghaladja a 2018-as év kiemelkedő nagyságú új kínálatát. A kereslet-kínálat alakulásának következtében az üresedési ráta növekedésnek indult az előző évek rekord alacsony szintjeiről: év végén 9,1 százalékon állt az egy évvel korábbi 5,6 százalékhöz képest. A „prime” kategóriás irodapiaci hozamok nem változtak szignifikánsan az előző évekhez képest Budapesten, átlagosan 5,1 százalékos hozamszintet lehetett elérni ezen befektetéssel, mely a régió fővárosai között átlagosnak tekinthető (Varsó: 4,75%, Prága: 3,90%, Pozsony: 5,75%). Az előrejelzések alapján ezek a hozamszintek várhatóak a következő évben is. Az Alap szempontjából továbbá jó hír, hogy a portfóliójában lévő ingatlanok bérlői hosszú távú bérleti szerződéssel rendelkeznek, ezzel biztosítva az ingatlanok jövedelemtermelő képességének fenntartását.

A logisztikai ingatlanok piacán továbbra is érezhető a fokozott érdeklődés mind a bérlők, mind a befektetők részéről. 2020-ban robbanásszerű kereslet mutatkozott a bérlők felől ezen a részpiacra (569 400 négyzetméter), mely az egyre növekvő e-kereskedelem elterjedésének, valamint az autó- és egyéb ipari beszállítók térnyerésének köszönhető. Az új átadások 127 950 négyzetméter összterületet tettek ki Budapest környékén, mely duplája az előző évi új kínálatnak. Az üresedési ráta ebben a szegmensben a legalacsonyabb, 2020. év végén 2 százalékon állt, ami marginális, 0,1 százalékpontos növekedést jelent az előző év végi állapothoz képest. A Budapest környéki logisztikai ingatlanok átlagos hozama 6,75 százalék volt 2020-ban, ami 25 bázispontos csökkenést jelent a tavalyi évhez képest. Nemcsak hazánkban számítanak vonzó befektetésnek ezek az ingatlanok, hanem a régióban is, bár nálunk magasabb hozamszint érhető el ebben a szegmensben (Varsó: 5,65%, Prága: 4,50%, Pozsony: 6,00%). Az elemzők a jelenlegi hozamszint fennmaradását prognosztizálják a logisztikai ingatlanpiacon a következő évre.

A kiskereskedelmi ingatlanok piacának egyik motorja a korábbi években a turizmus volt, mely 2020-ban jelentős mértékű visszaesést szenvedett el a járványhelyzet miatt, így a turisták által gyakran látogatott bevásárló utcák forgalma is nagyot csökkent. Ezt némiképp ellensúlyozta a növekvő kereslet az élelmiszer jellegű és a gyógyszer, gyógyászati termékek iránt. Összességében az üzletbezárások okozta bevételkiesések, illetve bérleti szerződések újratárgyalása (díjfizetési haladékok nyújtása) jellemezte a piacot.

A folyamatban lévő legnagyobb kereskedelmi ingatlan fejlesztés, az Etele City Center (55 000 négyzetméter) átadása 2021 harmadik negyedévében várható, mely kapacitásának háromnegyedét előszerződések keretében már bérbe adták a bérlőknek. A hozamok 5,25 százalék körül alakultak 2020-ban Budapesten, mely a régió fővárosai között átlagosnak tekinthető (Varsó: 5,35%, Prága: 4,75%, Pozsony: 5,00%). Ezek a hozamok nem változtak szignifikánsan az egy évvel korábbi szintekhez képest, valamint a közeli előrejelzésekben is hasonló hozamszintet prognosztizálnak az elemzők.

Összességében elmondható, hogy a tartósan alacsony hazai (és globális) kamatkörnyezet, valamint a nemzetközi összehasonlításban magasnak számító elérhető hozamok továbbra is vonzó befektetési célponttá teszik a hazai ingatlanpiacot. Ebből a kisbefektetők a legegyszerűbben az ingatlanalapokon keresztül profitálhatnak, amelyek kedvező hozamot érhetnek el ebben a környezetben mérsékelt árfolyamkockázat mellett.

2.2. A Társaság által kezelt alapokban bekövetkezett változások

OTP Ingatlanbefektetési Alap

Az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. által kezelt OTP Ingatlanbefektetési Alap elsősorban a hazai kereskedelmi ingatlanpiacra támaszkodik, 333,56 milliárd forintot meghaladó értékű saját ingatlan portfólióval rendelkezik. A portfóliót többek közt irodaházak, logisztikai épületek és kiskereskedelmi ingatlanok teszik ki, ennek megfelelően az Alap hozama is a hazai kereskedelmi ingatlanpiac alakulásától függ legfőképpen. Az Alap ingatlanai elsősorban Budapesten és a szűkebb agglomerációs körzetében vannak. Az ingatlanok bérlői között számos jó nevű, tőkeerős háttérrel rendelkező társaság áll, amelyekkel az Alapkezelő törekszik hosszú távú szerződések megkötésére. Az Alapkezelő egyik fő célja a magas arányú bérbeadottság fenntartása az Alapban lévő ingatlanok tekintetében, mely a tárgyévben –

tekintettel a COVID-19 járvány okozta bizonytalanságra – különösen kiemelt prioritásként került kezelésre.

A 2020. évi egy éves visszatekintő hozam 0,51 százalék volt, az Alap nettó eszközértéke több, 2020. év végén meghaladta 406,39 milliárd forintot.

Az OTP Ingatlanbefektetési Alap kezeléséből származik a Társaság árbevételének 73%-a.

Balansz Zártkörű Nyíltvégű Intézményi Ingatlan Alap

2012. október 9-én az OTP Zártkörű Nyíltvégű Intézményi Ingatlan Alap átalakult, új neve Balansz Zártkörű Nyíltvégű Intézményi Ingatlan Alap. Az átalakulás érintette az Alap befektetési politikáját, befektetői körét, nevét, és a nettó eszközérték számításának módját egyaránt. Továbbra is zártkörű ingatlanalapként működik, de a lakóingatlanok aránya csökken az ingatlan portfólión belül. Az Alap befektetési politikájában nincs funkcionális megkötés, így a portfólióban megtalálható iroda, kereskedelmi és ipari célú ingatlanok, valamint telek is. A lakóingatlanok kisebb hányada került bérbeadásra, az elsődleges cél az értékesítés. Az Alap befektetési jegyei egyelőre nyilvánosan nem kerültek forgalmazásra.

Ennek az Alapnak a kezeléséből származik a Társaság árbevételének 8%-a.

OTP Reál sorozat tagjai

Az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. olyan befektetési termékeket is kínál a befektetőknek, amelyek elérést biztosítanak a kedvező jövőképpel bíró globális ingatlanbefektetési piachoz, aminek köszönhetően a bővülésből a hazai befektetők is profitálhatnak. Ilyenek az OTP Reál sorozatba tartozó származtatott, tőkevédett vagy részleges tőkemegóvást ígérő alapok, amelyek teljesítménye a nemzetközi ingatlanpiac teljesítményétől függ. Az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő által kezelt származtatott alapokból az elmúlt évben négy alap ért határozott futamideje végéhez.

Az Alapkezelő 2020-ban összesen hét zártvégű származtatott alapot kezelt:

Eszközérték érvényessége	Befektetési alap neve	Nettó eszközérték eFt
2020.01.31	OTP REÁL ALFA II ALAP	1 311 760*
2020.04.30	OTP REÁL ALFA III ALAP	1 123 910*
2020.05.29	OTP REÁL ALFA IV ALAP	1 093 174*
2020.12.11	OTP REÁL ALFA PLUSZ ALAP	2 203 760*
2020.12.31	OTP REÁL ALFA PLUSZ III. ALAP	1 154 829
2020.07.31	OTP REÁL FUTAM IV ALAP	3 077 600*
2020.12.31	OTP REÁL FUTAM V ALAP	2 119 452

** 2020. év során határozott futamidő vége miatt lejárt alapok megszűnés kori eszközértéke*

Az alapok által kibocsájtott befektetési jegyek a Felügyeleti nyilvántartásba vételt követő 30 napon belül bevezetésre kerülnek a Budapesti Értéktőzsdére. A jegyzési időszak lezárása után ezen a szabályozott piacon van lehetőség a befektetési jegyekkel történő kereskedésre, azonban nincs akadály a tőzsdén kívüli piacon való adásvételnek sem.

OTP Ingatlanvilág Alapok Alapja

Az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. 2016. február 18-án indította el ezt az alapot 215 millió Ft kezdő tőkével.

Az Alap elsődleges célja, hogy fejlett, illetve fejlődő ingatlanpiacokat is lefedő kollektív befektetési formák által kibocsájtott befektetési jegyekbe történő befektetésen keresztül lehetőséget nyújtson a globális ingatlanpiac hozamaiból való részesedésre. Az Alap tervezett befektetéseivel közül az egyik legrégebbi hazai nyilvános nyíltvégű ingatlanalap, az OTP Ingatlanbefektetési Alap képviseli a legnagyobb arányt. Az Alap stratégiájában ez az alap biztosítja a hosszú távú szemléletet és a hazai ingatlanpiaci kitétséget, míg a külföldi ingatlanpiaci alapok a dinamizmust, a régiók közötti globális diverzifikációt és a hazai ingatlanpiacot meghaladó hozam elérésének lehetőségét. Az Alap célja a lehetséges portfólióelemekkel elérhető tőkenövekmény és jövedelem (osztalék és/vagy hozam) elérése egyaránt. Az Alap a befektetési eszközök által kifizetett osztalékokat/hozamokat, illetve a tőkenövekményt újra befekteti.

OTP PRIME Ingatlanbefektetési Alap

Az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. 2017. január 20-án indította el a befektetési alapot 1.27 mrd forint kezdő tőkével. 2020. év végére az alap vagyona közel 54,59 mrd forint volt.

Az Alap befektetési célja, hogy magyarországi, kiváló bérbeadhatósággal rendelkező, magas műszaki színvonalú és felszereltségű ingatlanokba fektetve, középtávon (legalább három éves távlatban) az állampapírokat és a banki kamatokat meghaladó hozamot érjen el.

Az Alap a Társaság 2020. évi árbevételének 13%-át adta.

Devizás Ingatlan Alapba fektető Alapok

Az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. 2016. november 15-én indította el az OTP Ingatlanbefektetési Alap forintban számított teljesítményét lehető legjobban megközelítő devizában denominált alapjait 3,8 millió USD illetve 32,1 millió EUR kezdő tőkével.

2020. év végén a két alap vagyona rendre 93,47 millió USD és 238,71 millió EUR volt.

2018-ban az Alapkezelő hasonlóan a fenti két devizában denominált alaphoz elindította az OTP PRIME Ingatlanbefektetési Alap forintban számított teljesítményét lehető legjobban megközelítő teljesítményt euróban biztosító terméket 918,6 ezer EUR induló tőkével.

2020. év végén az Alap vagyona 29,18 millió EUR volt.

OTP IKON Származtatott Alap

Az Alapkezelő 2018. június 1-én elindította intézményi befektetőknek kínált értékpapír alapját, 150 millió forint kezdő tőkével, 2020 év végére az Alap vagyona 479,37 millió forint volt.

Az Alap elsődleges célja az abszolút hozamú befektetési stratégia megvalósítása a portfólió aktív kezelésével. Az Alap befektetéseinek között első sorban hazai és külföldi tőzsdén kereskedett részvények, hazai alapkezelők által kezelt befektetési alapok és származtatott eszközök szerepelnek. A befektetések elsősorban, de nem kizárólagosan az ingatlanpiachoz és a hazai részvénytőzsdéhez kapcsolódnak, így más szektorokban is vehet fel kitétséget. A hagyományos vételi pozíciókon kívül az Alap felvehet rövid pozíciókat is, amely esetben az árfolyamok eséséből profitálhat. Az Alapkezelő a várakozásainak megfelelően, saját belátása és döntése alapján elsősorban fundamentális és technikai tényezőkre alapozza befektetési döntéseit és pozícióinak felvállalását a várható hozamok és kockázatok mérlegelésével.

3. A 2020. évi tényadatok a terv tükrében

Az Alapkezelő az OTP csoport tagjaként az adott évekre vonatkozó üzleti terveit és annak megvalósulásának visszamérését nemzetközi standardok szerint végzi. A 2020. évre csoportszinten jóváhagyott tervszámok az Alapkezelő, az Alapkezelő leányvállalata, az OTP Ingatlankezelő Kft., valamint az Alapkezelő által kezelt, OTP Bank Nyrt. konszolidációs körébe vont Balansz Zártkörű Nyíltvégű Intézményi Ingatlan Alap által alkotott közös csoport esetében kerültek számszakilag definiálásra és jóváhagyásra, az Alapkezelő önálló tervszámokat nem kapott az anyavállalati tervezés eredményeképp.

Az Alapkezelő üzleti évét – különös tekintettel a külső és belső piaci hatásokra, valamint a COVID-19 világjárvány okozta bizonytalanságokra – eredményesen zárta, árbevétele elérte a 2019. évi szintet, míg adózott eredménye 22%-kal haladta meg a korábbi időszak azonos értékét.

4. Mérlegadatok alakulása

Az időszak folyamán a mérlegfőösszeg 3,25%-kal nőtt.

5. A működésben rejlő kockázati tényezők

Az alapkezelők gazdálkodásának eredményessége az általuk kezelt alapokban lévő vagyon alakulásától függ. Az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. három ingatlanalapot, egy ingatlanalapotba fektető értékpapír alapot, három devizában denominált ingatlan alapba fektető alapot, egy zártkörű értékpapír alapot és hét zártvégű származtatott alapot kezelt a 2020-as gazdasági évben. A 2020. december 31-i adatok alapján a kezelt vagyon 78%-át teszik ki az ingatlanalapotok, 20%-ot a devizás alapok és 2%-ot az egyéb alapok vagyona, így az ingatlanpiac alakulásának való kitétség továbbra is magas.

Az OTP Ingatlanbefektetési Alap befektetési jegyeinek értékesítésében meghatározó szerepet játszanak a piaci kamatok, és ezen keresztül az alternatív befektetési lehetőségek kamatszintjének alakulása, tehát a gazdaság általános állapota. Lehetnek olyan gazdaságpolitikai döntések, amelyek hatására a befektetések átstrukturálódnak és ezek hozamteljesítménytől függetlenül kiáramlást indukálhatnak az alapokból. 2020. évben ezek mellett éreztették hatásukat a COVID-19 világjárvány okozta tőkepiaci, gazdasági és társadalmi sokkok, ezek ellenére a vagyon méretét sikerült az előző év végi szint felett tartani. Az OTP

Ingyanbefektetési Alap sikeres működésének másik tényezője a befektetési stratégia, az ingatlanbefektetéseken és likvid eszközökön elért hozam. Az Alapkezelő alapvetően konzervatív befektetési politikát folytat, változatlanul előnyben részesíti a hosszú távra bérbe adott, stabil cash flow-val rendelkező, műszakilag jó állapotú ingatlanokat, emellett a portfólió diverzifikálására törekszik. Az ingatlanpiac alakulása bérleti oldalról és értékesítési oldalról egyaránt befolyásolja az ingatlanalapok hozamának alakulását.

Az ingatlanalapok viszonylag magas és kiegyensúlyozott hozamot magas ingatlanarány mellett tudnak elérni, az ingatlanok azonban nem likvid eszközök, ezért negatív forgalmazási egyenleg esetén a kifizetésekre folyamatosan forrást kell biztosítani. Tekintettel a tapasztalható piaci és társadalmi bizonytalanságokra, valamint a Magyar Nemzeti Bank által kommunikált elvárásokra az Alapkezelő magasabb likvid eszköz arány tartása mellett döntött az OTP Ingatlan Alap esetében, hogy az esetlegesen keletkező befektetői visszaváltási igényeknek az ingatlanportfólió elemeinek hirtelen likvidálása nélkül is eleget tudjon tenni.

A származtatott alapok tőkevédelmet vagy részleges tőkemegóvást ígérnek az ügyfeleknek. Az Alapkezelő a Reál alapok vagyonának jelentős hányadát biztonságos, fix hozamú eszközökbe fekteti, amivel biztosítható a fizetési ígélet részeként bemutatott részleges vagy teljes tőkemegóvás. A fennmaradó részt ingatlanpiaci mögöttes termékkel rendelkező származtatott termékbe fekteti, amivel a többelhozam elérésének a lehetőségét biztosítja a befektetőknek. A származtatott alapok által kibocsátott befektetési jegyek a nyilvántartásba való vételük után 30 nappal bevezetésre kerülnek a Budapesti Értéktőzsdére, ott lehet kereskedni velük. Ezen alapoknak tehát nincsen a fentiekben említett visszaváltásokból eredő likviditási kockázatuk, de a tőzsdei kereskedésben ki vannak téve a kereslet/kínálati viszonyok változásának, így a tőzsdei vételi és eladási árfolyamok nem feltétlenül tükrözik a befektetési jegy valós értékét, azaz eltérhetnek a naponta kiszámolt és közzétett egy jegyre jutó nettó eszközértéktől.

6. Jövőbeni kilátások

Az elmúlt években Magyarország a gazdasági növekedés tekintetében az Európai Unió éllavasai közé küzdötte fel magát. Ezt a kimagasló teljesítményt már 2020-ban nem tudta megismételni a magyar gazdaság a vírusnak köszönhetően. A járvány miatti bezárások következtében nőtt a munkanélküliek száma, a gazdaság helyreállítása érdekében fiskális és monetáris lazítást hajtottak végre, az államadósság pedig 25 éves csúcsra ugrott hazánkban.

A hazai ingatlanpiac 2014-től 2020 első negyedévéig óriási növekedést produkált. A korábbi évek túlkereslete azonban a járvány következtében megtorpant, kínálati oldalon pedig a folyamatban lévő fejlesztésekből jelentős nagyságú iroda és logisztikai terület készült el. A következő években további új fejlesztések kerülnek átadásra, ezáltal közelíthetünk a kereslet-kínálat egyensúlyi szintjéhez, így a bérbeadottsági szintek várhatóan már nem emelkednek tovább. Továbbra is leginkább minőségi átrendeződés várható a bérlők részéről a korszerűtlenebb, alacsony színvonalú energetikai megoldásokkal üzemelő ingatlanok felől a modernebb, hatékonyabban üzemeltethető épületek irányába. Mindez azt is előrevetíti, hogy a fejlesztési kedv a felújítások irányába is intenzívebben áterjedhet a versenyképesség fenntartása érdekében.

A globális kamatkörnyezet továbbra is alacsony maradhat, ezzel összhangban a magyar jegybanktól sem várunk jelentős mértékű monetáris szigorítást. Az infláció mértéke 2,7 százalék volt hazánkban az év végén, mely a MNB toleranciasávján belül helyezkedik el. Az elkövetkező időszakban viszont emelkedésnek indulhat az inflációs mutató a 2020-ban elhalasztott vásárlások megjelenése miatt. A reálbérek korábbi években tapasztalt növekedési üteme lelassulhat, de a lakossági fogyasztás a késleltetett kereslet megjelenésével növekedhet.

A megtakarítások piacán mindez továbbra is a kockázatosabb termékek irányába történő elmozdulásban fog manifesztálódni. A lakosság a betétek és pénzüpiaci alapok után a piacinál magasabb kamatokkal kínált lakossági állampapírok irányába mozdult el. Ez a trend a jövőben is folytatódni látszik.

Az Alapkezelő célja a jövőben továbbra is az, hogy a különböző preferenciával rendelkező befektetők minél szélesebb körének tudjon ingatlanpiaci befektetési lehetőséget nyújtani, és versenyképes hozamot termelni.

7. Egyéb kiegészítések

Mérleg fordulónapot követő jelentős eseményt az Egészségügyi Világszervezet által világméretűvé minősített COVID-19 vírus elleni védekezés következtében elrendelt, illetve a jövőben meghozandó intézkedések, valamint azok társadalmi és gazdasági hatásai jelenthetnek. Bár a Társaság által kezelt alapok eszközeire csak áttételesen és részlegesen van hatása – az elsődlegesen a pandémia által előidézett – tőkepiaci volatilitásnak, a járvány lefolyásának végző hatásai jelenleg nem megbecsülhetők.

A Társaság tevékenységi köréből adódóan kutatással, kísérleti fejlesztéssel nem foglalkozik.

A tevékenységnek környezetvédelmi kockázata nincs, így környezetvédelmi fejlesztés, intézkedés nincs folyamatban és nem várható.

Budapest, 2021. február 28.



OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

OTP Ingatlan
Befektetési Alapkezelő Zrt.
1026 Budapest, Riadó u. 1-3.
Adószám: 11909862-4-41